

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

(Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0101184201 (được chuyển đổi từ số 0103000552) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 08/10/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 13/05/2011)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số...⁷³/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 14 tháng... năm 2016)

TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ



Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang

Địa chỉ: Số 173, Xuân Thủy, Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 37950595 Fax: (84.4) 37950099

Website: www.longgiangland.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN



Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Trụ sở chính: Tầng 10-11 Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (+84-4) 39352722

Fax: (+84-4) 22200669

Website: www.bsc.com.vn

Chi nhánh: Lầu 9, 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (+84-4) 38218886

Fax: (+84-4) 38218510

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại: www.longgiangland.com.vn từ ngày ... tháng ... năm 2016

Phụ trách công bố thông tin

Ông: Lê Hà Giang

Điện thoại: 043 795 0595

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Fax: 043 795 0099

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

(Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0101184201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 08/10/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 13/05/2011)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

- Tên cổ phiếu** : Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang
- Mệnh giá** : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá bán** : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng phát hành dự kiến** : 14.597.462 cổ phiếu. Trong đó:
Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu (tỷ lệ 5:1): 3.999.275 cổ phiếu
Phát hành cổ phiếu thưởng cho CBCNV theo chương trình lựa chọn người lao động (tỷ lệ 3%): 600.000 cổ phiếu
Chào bán cho cổ đông hiện hữu (tỷ lệ 2:1) : 9.998.187 cổ phiếu
- Tổng số lượng chào bán** : 9.998.187 cổ phiếu
- Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá)** : 99.981.870.000 đồng

TỔ CHỨC TƯ VẤN

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng ĐT&PT Việt Nam (BSC)

Trụ sở chính : Tầng 10 – 11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại : (84.4) 39352722 Fax: (84.4) 22200669

Website : www.bsc.com.vn

Chi nhánh : Lầu 9, 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84.8) 38218886 Fax: (84.8) 38218510

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt

Trụ sở chính : Số 187, Nguyễn Lương Bằng, Quang Trung, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại : (84.4) 37613399 Fax: (84.4) 37615599

Website : www.vpaudit.vn



MỤC LỤC

MỤC LỤC	2
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	8
1. Rủi ro kinh tế	8
1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế	8
1.2. Rủi ro lạm phát	10
1.3. Rủi ro lãi suất.....	11
2. Rủi ro luật pháp	12
3. Rủi ro đặc thù ngành nghề.....	13
3.1. Rủi ro về thanh toán.....	13
3.2. Rủi ro về cạnh tranh.....	13
3.3. Rủi ro trong công tác giải phóng mặt bằng	13
3.4. Rủi ro khác trong Ngành	14
4. Rủi ro của đợt chào bán	15
4.1. Rủi ro pha loãng cổ phiếu.....	15
4.2. Rủi ro pha loãng Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS).....	16
4.3. Rủi ro pha loãng giá trị thị trường	16
4.4. Rủi ro pha loãng tỷ lệ biểu quyết.....	17
4.5. Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách	17
5. Rủi ro quản trị công ty.....	18
6. Các rủi ro khác.....	18
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	20
1. Tổ chức phát hành	20
2. Tổ chức tư vấn	20
III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT	21
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	22
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	22
1.1. Giới thiệu chung về Tổ chức phát hành.....	22

1.2.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	23
2.	Cơ cấu tổ chức của công ty.....	25
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty.....	27
4.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan, danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cơ cấu cổ đông tại ngày 28/4/2016 trên mức vốn thực góp hiện tại.....	32
4.1.	Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần	32
4.2.	Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ.....	32
4.3.	Cơ cấu cổ đông	32
5.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty, những công ty Công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty.	33
5.1.	Công ty mẹ của LGL	33
5.2.	Công ty con và công ty liên kết.....	33
6.	Giới thiệu quá trình tăng vốn của Công ty	34
7.	Hoạt động kinh doanh.....	36
7.1.	Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ qua các năm của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang	36
7.2.	Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả hoạt động SXKD hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, SXKD hay cung cấp dịch vụ của Công ty.....	44
7.3.	Hoạt động marketing	46
7.4.	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền	46
7.5.	Các dự án lớn của Công ty	47
8.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất.....	49
8.1.	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất	49
8.2.	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo	51
9.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp cùng ngành khác	53
9.1.	Vị thế của Công ty trong ngành.....	53
9.2.	Triển vọng phát triển của ngành.....	54

9.3.	Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới.....	55
10.	Chính sách với người lao động.....	56
10.1.	Số lượng và cơ cấu lao động	56
10.2.	Chính sách đào tạo, lương, thưởng, trợ cấp.....	57
11.	Chính sách cổ tức	58
12.	Tình hình tài chính.....	58
12.1.	Các chỉ tiêu tài chính cơ bản.....	58
12.2.	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	64
13.	Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng	66
13.1.	Hội đồng quản trị.....	66
13.2.	Ban Tổng Giám đốc.....	71
13.3.	Kế toán trưởng.....	74
13.4.	Ban Kiểm soát	74
14.	Tình hình tài sản	76
15.	Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	77
15.1.	Một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức	77
15.2.	Căn cứ để Công ty đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên.....	78
16.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	79
17.	Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường chứng khoán.....	79
18.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty.....	79
19.	Các thông tin, các tranh chấp, kiện tụng liên quan tới Công ty mà có ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán	79
V.	CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	80
1.	Loại cổ phiếu	80
2.	Mệnh giá.....	80
3.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán	80
4.	Giá chào bán dự kiến.....	80
5.	Phương pháp tính giá.....	80

DANH MỤC HÌNH VẼ

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam qua các năm	8
Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm.....	10
Hình 3: Cơ cấu tổ chức của Công ty.....	25
Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty	27
Hình 5: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty (triệu đồng).....	36
Hình 6: Phối cảnh Dự án Chung cư Thành Thái	48
Hình 7: Phối cảnh Dự án Chung cư Vũ Trọng Phụng.....	49
Hình 8: Thu nhập bình quân hàng tháng của CBCNV Công ty	60

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Dự kiến giá trị sổ sách trong tương lai.....	18
Bảng 2: Các ngành nghề đăng ký kinh doanh	22
Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm trên 5% vốn cổ phần của Công ty.....	32
Bảng 4: Cơ cấu sở hữu của cổ đông tại thời điểm 28/04/2016.....	32
Bảng 5: Các công ty con và công ty liên kết	33
Bảng 6: Quá trình tăng vốn điều lệ của CTCP Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang.....	35
Bảng 7: Cơ cấu chi tiết doanh thu thuần Công ty mẹ năm 2014, 2015 và 9T.2016.....	37
Bảng 8: Cơ cấu chi tiết doanh thu thuần hợp nhất năm 2014, 2015 và 9T.2016	38
Bảng 9: Cơ cấu tổng doanh thu Công ty mẹ 2014, 2015, và 9T.2016	39
Bảng 10: Cơ cấu tổng doanh thu hợp nhất năm 2014, 2015 và quý 9T.2016	39
Bảng 11: Cơ cấu lợi nhuận gộp công ty mẹ năm 2014, 2015 và 9T.2016	40
Bảng 12: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2014, 2015 và 9T.2016	40
Bảng 13: Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh công ty mẹ năm 2014, 2015 và 9T.2016.....	43
Bảng 14: Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2014, 2015 và 9T.2016	43
Bảng 15: Một số chỉ tiêu về lợi nhuận của Công ty mẹ	45
Bảng 16: Một số chỉ về lợi nhuận hợp nhất của Công ty	45
Bảng 17: Kết quả HĐSX kinh doanh công ty mẹ năm 2014, 2015 và 9T.2016	49

Bảng 18: Kết quả HĐSX kinh doanh hợp nhất năm 2014, 2015 và 9T.2016	50
Bảng 19: Cơ cấu lao động của Long Giang Land và các công ty con.....	56
Bảng 20: Cơ cấu vốn chủ sở hữu công ty mẹ.....	59
Bảng 21: Cơ cấu vốn chủ sở hữu hợp nhất.....	59
Bảng 22: Chính sách khấu hao tài sản cố định	59
Bảng 23: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (BCTC công ty mẹ).....	61
Bảng 24: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (BCTC hợp nhất).....	61
Bảng 25: Các khoản kê trích lập các quỹ năm 2015	61
Bảng 26: Tình hình nợ vay (BCTC công ty mẹ)	62
Bảng 27: Tình hình nợ vay (BCTC hợp nhất).....	62
Bảng 28: Các khoản phải thu (BCTC công ty mẹ).....	62
Bảng 29: Các khoản phải thu (BCTC hợp nhất).....	63
Bảng 30: Các khoản phải trả (BCTC công ty mẹ).....	63
Bảng 31: Các khoản phải trả (BCTC hợp nhất)	64
Bảng 32: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu (Công ty mẹ).....	64
Bảng 33: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu (Hợp nhất).....	65
Bảng 34: Một số tài sản chính của Công ty tại ngày 31/12/2015.....	76
Bảng 35: Kế hoạch kinh doanh năm 2016 của Công ty mẹ	77
Bảng 36: Thời gian phân phối cổ phiếu theo thời gian T	84
Bảng 37: Các chỉ tiêu cơ bản của Dự án	90
Bảng 38: Chi phí dự kiến của Dự án 69 Vũ Trọng Phụng	90
Bảng 39: Các chỉ tiêu hiệu quả của Dự án 69 Vũ Trọng Phụng.....	91
Bảng 40: Chi phí dự kiến của Dự án Chung cư Thành Thái	96
Bảng 41: Các chỉ tiêu tổng hợp của Lô A,B.....	97
Bảng 42: Các chỉ tiêu hiệu quả tính toán cho lô C	97
Bảng 43: Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....	98
Bảng 44: Kế hoạch giải ngân dự kiến.....	98

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

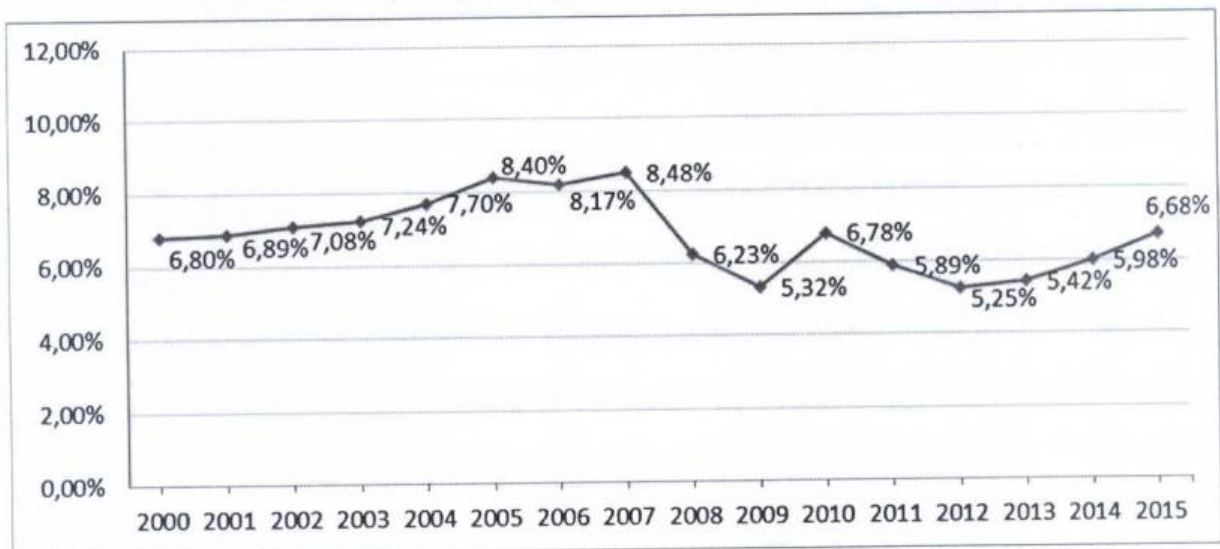
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro kinh tế

Sự phát triển và rủi ro của nền kinh tế thông thường được đánh giá thông qua các yếu tố cơ bản như tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... Khi nền kinh tế đang trong chu kỳ tăng trưởng, các yếu tố vĩ mô được kiểm soát chặt chẽ, sức cầu tăng mạnh sẽ tạo động lực thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh cho các doanh nghiệp. Tuy nhiên, khi nền kinh tế bước vào giai đoạn suy thoái, các yếu tố bất lợi xảy ra như lãi suất và lạm phát tăng cao, tỷ giá hối đoái có nhiều biến động, tăng trưởng GDP chững lại, nhu cầu tiêu dùng có xu hướng giảm mạnh sẽ tạo lực cản đến sự phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp.

1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam qua các năm



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Năm 2015, tổng sản phẩm quốc nội (GDP) tăng 6,68% so với năm 2014, trong đó quý I tăng 6,12%; quý II tăng 6,47%; quý III tăng 6,87%; quý IV tăng 7,01%. Mức tăng trưởng năm 2015 cao hơn mục tiêu 6,2% đề ra và cao hơn mức bình quân của giai đoạn 2008 - 2010 là 6,14% (bởi đây là giai đoạn ảnh hưởng của khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế thế giới) cho thấy nền kinh tế đang có dấu hiệu phục hồi rõ nét. Trong mức tăng trưởng chung 6,68% của toàn thể nền kinh tế, khu vực nông - lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,41%, thấp hơn mức 3,44% của năm 2014, đóng góp 0,4 điểm phần trăm vào mức tăng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 9,64%, cao hơn mức tăng 6,42% của năm trước, đóng góp 3,2 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ tăng 6,33%, đóng góp 2,43 điểm phần trăm.

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) 6 tháng đầu năm 2016 ước tính tăng 5,52% so với cùng kỳ năm trước, trong đó quý I tăng 5,48%; quý II tăng 5,55%. Trong mức tăng 5,52% của toàn nền kinh tế, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,12% (quý I tăng 7,16%; quý II tăng 7,09%), đóng góp 2,41 điểm phần trăm vào tăng trưởng chung; khu vực dịch vụ tăng 6,35% (quý I tăng 5,98%; quý II tăng 6,68%), đóng góp 2,38 điểm phần trăm. Riêng khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản giảm 0,18% (quý I giảm 1,31%; quý II tăng 0,36%), làm giảm 0,03 điểm phần trăm mức tăng trưởng chung. Tăng trưởng 6 tháng đầu năm nay tuy cao hơn tốc độ tăng của cùng kỳ các năm 2012-2014 nhưng có dấu hiệu chững lại so với tốc độ tăng 6,32% trong 6 tháng đầu năm 2015.

Ngành xây dựng năm 2015 hoạt động trong bối cảnh nền kinh tế đang có những thuận lợi cơ bản: kinh tế vĩ mô tiếp tục ổn định, lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, kinh tế trong nước có dấu hiệu hồi phục với mức tăng trưởng khá, chính sách lãi suất của các NHTM được nới lỏng giúp doanh nghiệp từng bước tháo gỡ các khó khăn trong việc tiếp cận vốn, nhiều công ty thuộc sở hữu Nhà nước tiến hành cổ phần hóa, giá nguyên vật liệu đầu vào của ngành giảm trong khoảng thời gian cuối năm 2015 cùng với sự ấm lên của thị trường bất động sản tạo điều kiện thuận lợi cho việc thi công, triển khai thực hiện các dự án, công trình. Nhiều dự án nhà ở, khu dân cư, khu đô thị, các công trình dân dụng và cơ sở hạ tầng (chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu giá trị ngành) được hoàn thiện và quy hoạch đưa vào sử dụng góp phần nâng cao giá trị sản xuất của ngành.

Năm 2015, khu vực công nghiệp và xây dựng đạt mức tăng trưởng cao nhất trong toàn bộ nền kinh tế là 9,64%. Trong đó, ngành công nghiệp tăng 9,39%, ngành xây dựng tăng 10,82% (đây cũng là mức tăng trưởng cao nhất của Ngành tính từ năm 2010). Giá trị sản xuất xây dựng năm 2015 theo giá hiện hành ước tính đạt 974,4 nghìn tỷ đồng, bao gồm: khu vực Nhà nước đạt 82,1 nghìn tỷ đồng, chiếm 8,4%; khu vực ngoài Nhà nước đạt 830,5 nghìn tỷ đồng, chiếm 85,2%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài 61,8 nghìn tỷ đồng, chiếm 6,4%. Trong tổng giá trị sản xuất, giá trị sản xuất xây dựng công trình nhà ở đạt 374,2 nghìn tỷ đồng; công trình nhà không để ở đạt 156,7 nghìn tỷ đồng; công trình kỹ thuật dân dụng đạt 318,2 nghìn tỷ đồng; hoạt động xây dựng chuyên dụng đạt 125,3 nghìn tỷ đồng. Hoạt động kinh doanh bất động sản cũng được cải thiện hơn với mức tăng 2,96%, cao hơn mức tăng 2,80% của năm trước và chủ yếu tập trung vào mua nhà ở.

Xét đến những yếu tố nói trên, với mức lãi suất thấp ở thời điểm hiện tại cùng với mức giải ngân mạnh của Chính phủ và các doanh nghiệp FDI, ngành xây dựng Việt Nam đang đi vào một chu kỳ tăng trưởng mới trong giai đoạn 2015 - 2018. Cùng với việc ký kết thành công các hiệp định thương mại quan trọng, nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng ngày càng tăng cao, triển vọng ngành xây dựng được đánh giá rất khả quan trong những năm tới. Theo dự đoán từ tổ chức Business Monitor International (BMI), tốc độ tăng trưởng trung bình của ngành xây

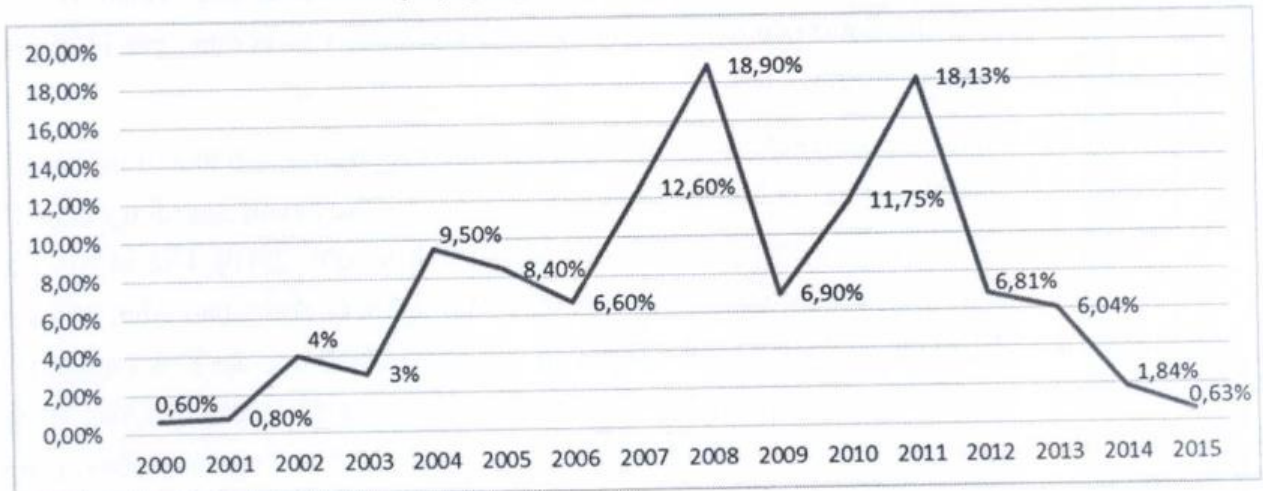
dựng Việt Nam sẽ đạt 6,3%/năm trong thời gian tới. Đây được coi như một tín hiệu lạc quan và là cơ hội lớn cho Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang cũng như các công ty trong ngành xây dựng triển khai các kế hoạch kinh doanh và mở rộng quy mô sản xuất của mình.

Dù có nhiều nhận định lạc quan về triển vọng tăng trưởng ngành xây dựng trong thời gian tới, song phải thừa nhận rằng các doanh nghiệp trong ngành vẫn đang phải đối mặt với không ít thách thức. Nền kinh tế trong nước tăng trưởng còn chậm, lại chủ yếu dựa trên tài nguyên và khai khoáng nên tính bền vững không cao; cán cân thu chi ngân sách mất cân đối trên quy mô lớn khi nợ công vượt ngưỡng 65% GDP và khó huy động để bù đắp do áp lực từ việc tăng lương và chi thường xuyên. Doanh nghiệp nội địa đang quá phụ thuộc vào huy động vốn vay từ ngân hàng mà thiếu chủ động trong việc tìm kiếm nguồn vốn khác.

Thêm vào đó hiệu quả kinh doanh và sức cạnh tranh của một số đơn vị trong ngành, còn tương đối thấp. Các doanh nghiệp Việt Nam còn phải ngày càng chịu sức ép cạnh tranh từ các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Những yếu tố bất lợi nêu trên có thể sẽ là trở ngại đối với sự phát triển dài hạn của Công ty nói riêng cũng như toàn ngành xây dựng nói chung.

1.2. Rủi ro lạm phát

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng trực tiếp từ những biến động về giá của các nguyên vật liệu đầu vào thiết yếu cho xây dựng, mà đặc biệt là sắt, thép, xi măng,... và các yếu tố đầu vào khác như điện, nước, xăng dầu,... Theo Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 12 của năm 2015 tăng 0,02% so với tháng trước và tăng 0,6% so với cùng kỳ. Tính bình quân, CPI cả nước năm 2015 tăng 0,63% so với năm ngoái, thấp hơn nhiều so với mục tiêu 5% của Quốc hội đặt ra. Đây cũng là mức tăng thấp nhất của chỉ số giá tiêu dùng kể từ năm 2001 trở lại đây. Như vậy bình quân mỗi tháng trong năm 2015, CPI chỉ tăng 0,05%.

Nguyên nhân chính khiến CPI năm 2015 thấp là do giá đầu vào và giá thị trường của các hàng hóa cơ bản giảm. Cụ thể, nguồn cung về lương thực, thực phẩm trong nước dồi dào, cùng với sự cạnh tranh với các nước đã khiến chỉ số giá nhóm lương thực năm 2015 giảm 1,24% so với cuối năm trước. Giá nhiên liệu trên thị trường thế giới gần đây giảm mạnh, đặc biệt là giá dầu cũng khiến nhóm hàng "nhà ở và vật liệu xây dựng" và "giao thông" năm 2015 lần lượt giảm 1,62% và 11,92%, so với năm trước, trong đó riêng giá xăng dầu giảm gần 25% góp phần làm giảm mạnh CPI.

CPI tháng 6/2016 tăng 2,35% so với tháng 12/2015, bình quân mỗi tháng tăng 0,39%. CPI bình quân 6 tháng đầu năm 2016 tăng 1,72% so với bình quân cùng kỳ năm 2015, tuy cao hơn so với mức tăng 0,86% của bình quân cùng kỳ năm trước, nhưng thấp hơn nhiều so với mức tăng CPI bình quân 6 tháng của một số năm gần đây. Theo dự báo, giá cả của một số dịch vụ như học phí, y tế, giá điện sẽ tăng trong năm nay, lạm phát giá thực phẩm có thể quay trở lại, vượt qua mức 5% và buộc NHNN phải chuyển sang chính sách thắt chặt đối với nền kinh tế.

1.3. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất phát sinh khi lãi suất trên thị trường tăng cao hơn so với lãi suất theo kế hoạch kinh doanh dự kiến, do đó tác động đến lợi nhuận của doanh nghiệp.

Năm 2015 là năm NHNN đã ban hành nhiều chính sách điều hành phù hợp như áp trần lãi suất, hỗ trợ lãi suất cho doanh nghiệp, v.v.... Một trong những định hướng quan trọng của NHNN trong năm vừa rồi là thực hiện các giải pháp điều hành tín dụng theo hướng mở rộng tín dụng đi đôi với kiểm soát chất lượng tín dụng; tập trung tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp trong việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng phục vụ phát triển sản xuất, kinh doanh; tiếp tục triển khai các chương trình gắn kết tín dụng ngân hàng với chính sách ngành kinh tế.

Kết quả là mặt bằng lãi suất năm 2015 đã giảm mạnh. Lãi huy động giảm 0,2 - 0,5% một năm và hiện ở mức tương đối thấp nhưng lòng tin vào VNĐ được củng cố. Lãi suất cho vay cũng giảm 0,3 - 0,5% một năm so với cuối năm trước, đưa mặt bằng lãi suất giảm khoảng 50% so với cuối năm 2011. Hiện nay, mặt bằng lãi suất cho vay đang ở mức 6 - 9% (ngắn hạn), 9 - 11% (dài hạn). Mặt bằng lãi suất huy động bằng VNĐ phổ biến ở mức 0,8 - 1%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 1 tháng; 4,5 - 5,4%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng; 5,4 - 6,5%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng; kỳ hạn trên 12 tháng ở mức 6,4 - 7,2%/năm.

So sánh với các nước trong khu vực, lãi suất của Việt Nam vẫn ở mức cao. Lý giải điều này, Phó Thống đốc NHNN cho rằng, NHNN vừa phải điều hành chính sách tiền tệ, nhưng việc hệ thống ngân hàng đang tiến hành tái cơ cấu các tổ chức tín dụng, các tổ chức tín dụng sẽ phải sử dụng phần lớn lợi nhuận để xử lý nợ xấu, nên khả năng tiếp tục giảm lãi suất sẽ gặp nhiều khó khăn. Ngoài ra, trái phiếu Chính phủ lãi suất cao cũng gây áp lực cho mặt bằng lãi suất.

Hệ thống ngân hàng luôn muốn giảm lãi suất, nhưng phải giảm ở liều lượng vừa đủ để vừa cân đối kinh tế vĩ mô, lại đảm bảo tính an toàn cho hệ thống, hợp với sức chịu đựng của các tổ chức tín dụng.

Sang đến năm 2016, yêu cầu phát hành trái phiếu chính phủ với số lượng lớn tiếp tục là trở ngại cho tiến trình giảm lãi suất, trong khi hệ thống ngân hàng lại là lực lượng chính nắm giữ trái phiếu chính phủ. Điều này gây sức ép với lãi suất, bởi muốn phát hành thành công thì lãi suất trái phiếu chính phủ phải duy trì ở mức cao, gây tác động với lãi suất chung trên thị trường. Lãi suất cho vay 6 tháng đầu năm 2016 có xu hướng giảm, mặt bằng lãi suất huy động tương đối ổn định. Lãi suất huy động bằng đồng Việt Nam kỳ hạn dưới 6 tháng phổ biến ở mức 4,5%-5,4%/năm; kỳ hạn trên 6 tháng ở mức 5,4%-7,2%/năm, tín dụng đối với nền kinh tế tăng trưởng tốt.

2. Rủi ro luật pháp

Là một công ty cổ phần đã niêm yết, hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư Bất động sản, hoạt động của CTCP Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang chịu sự điều chỉnh chủ yếu từ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản luật và thông tư, các chính sách có liên quan của Chính phủ. Trong hoạt động sản xuất kinh doanh của mình, Công ty có trách nhiệm chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của ngành có liên quan đến các vấn đề an toàn lao động và bảo vệ quyền lợi cho người lao động, bảo vệ môi trường. Đây được xem là một chiến lược phát triển bền vững và cũng đã được Công ty chú trọng từ nhiều năm nay.

Hiện nay Công ty đang có định hướng tập trung vào các lĩnh vực kinh doanh chính, đó là Thi công xây lắp, Đầu tư Bất động sản, đồng thời mở thêm các dịch vụ bất động sản trong đó có mở sàn giao dịch bất động sản. Các luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh của Công ty trong những lĩnh vực nêu trên gồm: Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và kinh doanh bất động sản,... Luật và các văn bản dưới luật trong các lĩnh vực này đang trong quá trình sửa đổi và hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị và kế hoạch kinh doanh của Công ty.

Việt Nam hiện vẫn đang trong quá trình phát triển và hội nhập với kinh tế thế giới. Tuy nhiên, khung pháp lý và hệ thống văn bản quy phạm pháp luật vẫn chưa được đổi mới tương xứng với tốc độ phát triển kinh tế và vẫn đang trong quá trình nỗ lực xây dựng và hoàn thiện. Bất kỳ thay đổi trong diễn giải, hướng dẫn pháp luật hiện hành có thể dẫn đến cho Công ty những hậu quả không mong đợi trong quá trình sản xuất kinh doanh. Ngoài ra, sau khi hiệp định TPP được hoàn tất kí kết vào năm 2015 vừa qua, hàng loạt các điều khoản vốn được xem là rào cản trước đây về thủ tục, hồ sơ cho doanh nghiệp nước ngoài đầu tư vào Việt Nam cũng như những nhà đầu tư bất động sản ngoại quốc sẽ trở nên thông thoáng hơn rất nhiều. Đây có thể là một lợi thế, nhưng đồng thời cũng có thể là một bất lợi đối với Công ty.

3. Rủi ro đặc thù ngành nghề

Bên cạnh những rủi ro đến từ nền kinh tế, rủi ro liên quan đến môi trường pháp lý, CTCP Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang còn phải đối mặt với những rủi ro kinh doanh đến từ ngành nghề hoạt động, chủ yếu đến từ ngành xây dựng như rủi ro về chi phí đền bù, san lấp mặt bằng, rủi ro về cạnh tranh, rủi ro về thanh toán.

3.1. Rủi ro về thanh toán

Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng cơ bản; đầu tư, kinh doanh các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị là nhu cầu vốn lớn trong ngắn hạn, trong khi tiến trình thi công các dự án công trình thường kéo dài dẫn đến không huy động đủ mức vốn cần thiết. Đặc thù nói trên của Ngành có thể gây ra rủi ro giảm khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến, khi Công ty không thể thu hồi được các khoản nợ hoặc các khách hàng lớn của Công ty gặp rủi ro phá sản. Để hạn chế tối đa thiệt hại, Công ty cần thực hiện các biện pháp nghiên cứu phương án khả thi, nghiên cứu đối tác đầy đủ và thận trọng trước khi đưa ra quyết định đầu tư sao cho khả năng huy động vốn từ người mua là cao nhất, đồng thời chuẩn bị những phương án tài trợ vốn khác sẵn sàng thay thế như huy động vốn vay ngân hàng, đối tác, trích lập quỹ dự phòng tổn thất,...

3.2. Rủi ro về cạnh tranh

Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp đang hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị, khu dân cư cùng các dịch vụ kèm theo. Trong bối cảnh Nhà nước đang đưa ra các chính sách khuyến khích đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, đầu tư kinh doanh bất động sản, số lượng những doanh nghiệp này ngày càng tăng cao. Thêm vào đó là sự gia tăng áp lực cạnh tranh đến từ các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, các công ty đa quốc gia, các tập đoàn lớn có uy tín, thương hiệu và tiềm lực tài chính mạnh mẽ khiến cho các công ty xây dựng và kinh doanh bất động sản trong nước gặp khó khăn hơn trong việc tìm kiếm đối tác và dự án.

Hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, đầu tư Bất động sản, Long Giang Land phải cạnh tranh với các tên tuổi lớn như Vinaconex và các công ty con của Coteccons, Địa Ốc Hòa Bình, Vinaconex, Sông Đà và các công ty con của Sông Đà, ... Đây đều là các Công ty, tập đoàn lớn, có tiềm lực tài chính, rõ ràng, áp lực cạnh tranh đối với Long Giang Land là rất lớn.

3.3. Rủi ro trong công tác giải phóng mặt bằng

Đây là yếu tố quyết định, mối quan tâm hàng đầu của hầu hết các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, vì chỉ khi nào hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, có “đất sạch” mới đảm bảo triển khai thi công theo đúng tiến độ. Do Long Giang Land có tham gia vào một số dự án kinh doanh bất động sản nên khả năng giải phóng

mặt bằng nhanh hay chậm có những ảnh hưởng nhất định đến hoạt động kinh doanh và lợi nhuận dự kiến của Công ty.

Tuy nhiên, trong nhiều trường hợp công tác giải phóng mặt bằng có thể diễn ra theo chiều hướng không thuận lợi. Cụ thể, các diễn biến bất lợi liên quan đến công tác đền bù giải phóng mặt bằng như sự gia tăng giá đất, các yếu sách của chủ đất, các loại thuế, khoản dự phòng... có thể phát sinh và có thể kéo dài trong nhiều năm. Hiện nay, phần lớn đất quy hoạch cho các dự án khu đô thị, khu công nghiệp đều là đất đang được sử dụng, nên công tác giải phóng mặt bằng còn gặp nhiều khó khăn vì có liên quan đến lợi ích của nhiều bên. Điều này gây ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ thi công của các công trình dự án làm tăng thêm gánh nặng chi phí cũng như giảm lợi nhuận dự kiến của Công ty. Bên cạnh đó còn một số rủi ro mà Công ty có thể gặp phải liên quan đến hạ tầng và môi trường xung quanh dự án, rủi ro về chính sách, rủi ro về năng lực tài chính.

3.4. Rủi ro khác trong Ngành

Những lo ngại về việc giảm bớt nguồn cung trong phân khúc bất động sản nhà ở thời gian gần đây đã làm ảnh hưởng đáng kể đến nguồn dự án trong lĩnh vực xây dựng dân dụng. Theo dự báo từ Tập đoàn kinh doanh bất động sản đa quốc gia CBRE, nguồn cung nhà ở, sẽ tăng không nhiều, thậm chí là có xu hướng giảm trong một vài năm tới, bởi lẽ, nguồn cung còn dư lại từ các năm trước và lượng cung do hàng loạt các công ty tung ra năm 2015 làm cho nguồn cung dư thừa như đã vượt cầu quá nhanh. Tỷ lệ tiêu thụ năm 2016 được dự báo sẽ chậm hơn năm 2015 do giá bán cao hơn, người dân có nhu cầu mua nhà chưa thể thích ứng ngay được. Điều này sẽ khiến thị trường nhà ở tiếp tục giảm nhiệt trong hai năm tiếp theo.

Xu hướng giảm các công trình nhà ở trong vòng hai năm tới được rất nhiều các chuyên gia và tổ chức dự báo, điều này sẽ làm các công ty trong lĩnh vực xây dựng nói chung và LGL nói riêng mất đi tiềm năng tăng trưởng cao. Hiện nay, Long Giang Land thực hiện nhiều công trình phức hợp nhà ở, trung tâm thương mại và văn phòng, nên nếu thị trường diễn biến theo dự báo này thì sẽ làm cho tình hình kinh doanh của Long Giang gặp khó khăn. Tuy nhiên, theo thống kê của Tổng cục Thống kê, trong 6 tháng đầu năm 2016, giá trị sản xuất xây dựng công trình nhà ở đạt 141,4 nghìn tỷ đồng, tăng 9,1%; công trình nhà không để ở đạt 61 nghìn tỷ đồng, giảm 0,6%; công trình kỹ thuật dân dụng đạt 116,6 nghìn tỷ đồng, tăng 11,6%; hoạt động xây dựng chuyên dụng đạt 41,9 nghìn tỷ đồng, tăng 14,1%, điều này là dẫn chứng cho thấy những diễn biến thực tế của thị trường đã sai khác với dự báo, cho thấy một cái nhìn tích cực hơn đối với thị trường xây dựng, đầu tư bất động sản trong giai đoạn tới.

4. Rủi ro của đợt chào bán

Xu hướng tăng trưởng ổn định của kinh tế vĩ mô đã dần được khẳng định nhưng đã cho thấy dấu hiệu chững lại, thị trường bất động sản được dự báo sẽ đi vào chu kỳ tăng trưởng mới và thực tế đã có những sự tăng trưởng mạnh mẽ trong 6 tháng đầu năm 2016. Tuy nhiên, xu hướng thuận lợi của thị trường dẫn đến việc nhiều chủ đầu tư phát triển Dự án Bất động sản đổ xô đầu tư quá mức, dẫn đến việc dư thừa nguồn cung sau giai đoạn tăng trưởng tốt. Bên cạnh đó, sự bất ổn chính trị, kinh tế tài chính thế giới khiến nhiều nhà đầu tư còn dè chừng khi chấp nhận bỏ vốn lớn vào bất động sản với nguy cơ chôn vốn trong thời gian dài.

Trên thị trường chứng khoán, với các diễn biến tích cực ngoài dự đoán trên thị trường, chỉ số đã đón nhận cơn sóng lớn đầu tiên trong năm kéo dài hơn 5 tháng. Thị trường nhiều khả năng duy trì trạng thái tích cực trong Quý 3 và sau đó có thể chứng kiến những kịch bản kém tích cực trong Quý 4 do những tác động tiêu cực từ sự kiện Brexit và áp lực từ vấn đề nợ công. Bất chấp những rủi ro ở mức đáng kể, xu hướng thị trường vẫn duy trì trạng thái tích cực nhờ hưởng lợi từ các biện pháp kích thích, nới lỏng. Tuy nhiên, trong trung và dài hạn, khi kinh tế vĩ mô giảm tốc, dòng tiền bằng cách này hay cách khác vẫn chảy vào thị trường chứng khoán thì việc hình thành rủi ro về bong bóng tài sản cũng sẽ là yếu tố nhà đầu tư nên cân nhắc.

Đợt chào bán cổ phiếu của Công ty sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán niêm yết tại thời điểm chính thức chào bán, các yếu tố kinh tế vĩ mô, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như sự hấp dẫn vốn có của cổ phần Công ty. Một biến cố bất ngờ xảy ra có thể khiến Công ty gặp rủi ro không bán hết số cổ phần dự định chào bán. Số lượng cổ phần còn dư do các nhà đầu tư không mua hết (nếu có), Hội đồng quản trị sẽ điều chỉnh giảm tổng số lượng cổ phần chào bán theo đúng số lượng cổ phần thực tế đã được phân phối trong đợt phát hành. Khi đó chi phí tài chính sẽ gia tăng, ảnh hưởng tới sự chủ động của Công ty trong việc sử dụng vốn để sản xuất kinh doanh và phát triển, mở rộng các hoạt động của Công ty.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị cũng cân nhắc các phương án khả thi khác nhằm đảm bảo và nâng cao năng lực tài chính, tăng vốn lưu động cũng như đẩy mạnh chính sách phải thu khách hàng để rút ngắn vòng quay khoản phải thu, duy trì cơ cấu nợ vay ngân hàng hợp lý, ưu tiên thực hiện các dự án đem lại dòng tiền vào cho Công ty.

4.1. Rủi ro pha loãng cổ phiếu

Trong đợt phát hành Cổ phần cho Cổ đông hiện hữu có thể xuất hiện rủi ro pha loãng, bao gồm: (i) Rủi ro do pha loãng thu nhập trên cổ phần (EPS), (ii) Rủi ro pha loãng giá thị trường Cổ phiếu của Công ty, (iii) Về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết, (iv) Rủi ro do pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi Cổ phần (BV).

Số lượng Cổ phần đang lưu hành của Công ty

: 19.996.375 cổ phần

Số lượng Cổ phần phát hành : 14.597.462 cổ phần

Số lượng Cổ phần lưu hành dự kiến sau đợt phát hành : 34.593.837 cổ phần

4.2. Rủi ro pha loãng Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS)

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế - Cổ tức của cổ phần ưu đãi}}{\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị thay đổi do có sự thay đổi về vốn chủ sở hữu và tốc độ tăng trưởng lợi nhuận. Cụ thể, khi phát hành thì số lượng cổ phiếu tăng nhanh trong khi lượng vốn tăng chưa tạo ra lợi nhuận tương ứng theo kế hoạch, dẫn đến thu nhập trên mỗi cổ phần có thể sẽ giảm.

(i) Giả định ngày hoàn tất đợt phát hành của Công ty là ngày 30/11/2016:

$$\text{Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (năm 2016)} = \frac{19.996.375 \cdot 11 + 34.597.897 \cdot 1}{12} = 21.212.830 \text{ (cổ phiếu)}$$

(ii) Giả định lợi nhuận sau thuế năm 2016 dự kiến của Công ty là 15.000.000.000 đồng. Khi đó:

$$\text{EPS năm 2016 trước khi phát hành là} = \frac{15.000.000.000}{19.996.375} = 750 \text{ (đồng/cổ phiếu)}$$

$$\text{EPS năm 2016 sau khi phát hành là} = \frac{15.000.000.000}{21.212.830} = 707 \text{ (đồng/cổ phiếu)}$$

Ba giả định đưa ra gồm: (i) Đợt chào bán hoàn tất vào ngày 30/11/2016; (ii) Công ty phát hành thành công 14.597.462 cổ phiếu; (iii) Lợi nhuận sau thuế năm 2016 của Công ty đạt 15 tỷ đồng, thì sau khi chào bán, EPS năm 2016 của Công ty giảm 5,73% so với trước khi phát hành thêm cổ phiếu. Tuy nhiên, như đã nói ở phần đầu, EPS chỉ suy giảm nếu tăng trưởng của lợi nhuận sau thuế thấp hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu phát hành thêm.

4.3. Rủi ro pha loãng giá trị thị trường

Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm của cổ đông hiện hữu, giá tham chiếu của cổ phiếu Công ty sẽ được điều chỉnh kỹ thuật theo công thức sau:

$$\text{Ptc} = \frac{(\text{PRt-1} \times \text{Số lượng CP đang lưu hành}) + (\text{PR} \times \text{Số lượng CP phát hành thêm})}{\text{Số lượng CP đang lưu hành} + \text{Số lượng CP phát hành thêm}}$$

Trong đó:

Ptc : Giá tham chiếu cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu

trong đợt phát hành tăng vốn

PRt-1 : Giá chứng khoán phiên trước phiên giao dịch không hưởng quyền.

PR : Giá phát hành

Giả sử tại ngày giao dịch liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền nếu thị giá của cổ phiếu LGL nhỏ hơn giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu thì theo Quy chế hướng dẫn giao dịch chứng khoán tại Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh (HOSE) thì giá tham chiếu của cổ phiếu LGL tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ không được điều chỉnh phần pha loãng từ việc chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Trong trường hợp tại ngày giao dịch liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền nếu thị giá của cổ phiếu LGL lớn hơn giá phát hành, giả sử là 15.000 đồng/cổ phiếu, thì giá tham chiếu của cổ phiếu LGL tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ được điều chỉnh theo công thức tính giá tham chiếu như trên. Ví dụ, giá thị trường cổ phiếu của Công ty tại ngày liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 15.000 đồng/cổ phiếu thì giá tham chiếu (Ptc) tại ngày giao dịch không hưởng quyền là:

$$P_{tc} = \frac{(15.000 \times 19.996.375) + (10.000 \times 9.998.187)}{19.996.375 + 9.998.187 + 3.999.275} = 11.765 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

Giá pha loãng như trên được tính dựa trên việc pha loãng giá cổ phiếu từ việc phát hành thêm cổ phiếu (phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và chào bán cho cổ đông hiện hữu).

4.4. Rủi ro pha loãng tỷ lệ biểu quyết

Ngoài các rủi ro nói trên, việc phát hành cổ phiếu với số lượng lớn còn có thể gây ra rủi ro pha loãng tỷ lệ biểu quyết của các cổ đông hiện hữu không tham gia mua thêm cổ phiếu trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu này.

4.5. Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách

Việc phát hành thêm cổ phiếu cũng có thể khiến giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BVPS) giảm trong ngắn hạn khi số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên. Khi đó, BVPS sẽ được tính với công thức:

$$BVPS = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Với việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 2:1 với giá 10.000 đồng/cổ phiếu thì BVPS năm 2016 có thể giảm nếu tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu lưu hành cao hơn tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu.

Giá sử: (i) Tại thời điểm 31/12/2016, vốn chủ sở hữu là 446.438.583.344 đồng; (ii) Công ty phát hành thành công 14.597.462 cổ phiếu:

Bảng 1: Dự kiến giá trị sổ sách trong tương lai

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016
Vốn chủ sở hữu (đồng)	346.442.213.344	446.424.083.344
Số cổ phiếu lưu hành (cổ phiếu)	19.996.375	34.593.837
Giá trị sổ sách (đồng)	17.325	12.905

Với giả định trên thì tốc độ tăng của số cổ phiếu cao hơn tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu nên giá trị sổ sách của cổ phiếu (BVPS) giảm 25,51% ngay sau khi phát hành thêm.

5. Rủi ro quản trị công ty

Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, việc lựa chọn cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro là nền tảng quan trọng trong chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Tùy vào tình hình cụ thể của từng doanh nghiệp mà khung quản trị rủi ro cần được xây dựng phù hợp với định hướng của doanh nghiệp. Doanh nghiệp cần quan tâm từ những vấn đề cơ bản nhất để có thể tìm ra giải pháp hữu hiệu nhất, giảm thiểu tối đa rủi ro có thể xảy ra trong tương lai.

Rủi ro quản trị công ty là một rủi ro tiềm ẩn, khó dự báo trước nhưng lại có thể ảnh hưởng rất lớn tới sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, đầu tư kinh doanh bất động sản, Long Giang Land đã tạo lập được uy tín vững chắc trên thị trường dựa trên nền tảng đội ngũ quản lý có nhiều năm kinh nghiệm. Đồng thời, với định hướng phát triển bền vững, công ty tập trung đào tạo, phát triển đội ngũ cán bộ quản lý có trình độ quản lý cao, đội ngũ cán bộ nhân viên có trình độ chuyên môn cao, tạo dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp.

Đối với đợt chào bán cổ phiếu này, Ban quản trị Công ty đã đề ra phương án tăng vốn khả thi và được ĐHĐCĐ thông qua. Điều này cho thấy sự tin tưởng của cổ đông vào sự khả thi của phương án đối với sự phát triển của Công ty. Vì vậy, có thể thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty là không lớn.

6. Các rủi ro khác

Là một công ty niêm yết, giá cổ phiếu của Công ty không thể không tránh khỏi những biến động chung của Thị trường chứng khoán Việt Nam và Thị trường chứng khoán thế giới. Các yếu tố trên thị trường cũng như hoạt động của Công ty đều nhạy cảm và ảnh hưởng trực tiếp đến giá giao dịch cổ phiếu của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.

Ngoài ra, các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố... đều ít nhiều gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Bão lớn, hỏa hoạn, động đất, lũ lụt có thể gây ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh và tiến độ thi công công trình, gây ra thiệt hại không mong muốn.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang

Ông: **Lê Hà Giang** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc

Bà: **Nguyễn Thị Hồng Sinh** Chức vụ: Kế toán trưởng

Bà: **Lưu Thị Thanh Nga** Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn

Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Đại diện: **Bà Trần Thị Thu Thanh**

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT


Tổ chức phát hành	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
Tổ chức tư vấn	Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam
Công ty/LGL/ Long Giang Land	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
BCTC	Là báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
ĐKKD	Đăng ký kinh doanh
BDS	Bất động sản
CBNV	Cán bộ nhân viên
CTCP	Công ty cổ phần
DT	Doanh thu
DTT	Doanh thu thuần
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
HMLK	Hao mòn lũy kế
LNST	Lợi nhuận sau thuế
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu chung về Tổ chức phát hành

- Tên tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
- Tên tiếng Anh: LONG GIANG INVESTMENT AND URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: LONG GIANG LAND.,JSC
- Địa chỉ giao dịch: Số 173, Xuân Thủy, Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội
- Điện thoại: (84 4) 37950595
- Fax: (84 4) 37950099
- Website: www.longgiangland.com.vn

- Logo: 
LONG GIANG
LAND
- Giấy CN ĐKKD: Số 0101184201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/10/2001, thay đổi lần thứ 08 ngày 13/05/2011
- Vốn điều lệ hiện tại: 199.992.750.000 đồng (Một trăm chín mươi chín tỷ chín trăm chín mươi hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)

Ngành nghề kinh doanh chính:

Theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 0101184201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/10/2001 và thay đổi lần thứ 08 ngày 13/05/2011, các ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

Bảng 2: Các ngành nghề đăng ký kinh doanh

TT	Tên ngành
1	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa
2	- Kinh doanh sàn giao dịch bất động sản; - Dịch vụ định giá bất động sản; - Dịch vụ môi giới bất động sản; - Dịch vụ quản lý bất động sản;

thương mại, văn phòng và căn hộ 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội với quy mô hơn 9.200 m² đất và 60.000 m² sàn xây dựng.

Năm 2006, Khởi công dự án Trung tâm TMDV và nhà ở 173 Xuân Thủy, dự án hợp tác đầu tư bất động sản đầu tiên của Công ty.

Năm 2007, phát hành riêng lẻ thành công 5.000.000 cổ phiếu, nâng vốn Điều lệ lên 80 tỷ đồng và bắt đầu hoạt động theo mô hình công ty đại chúng.

Năm 2008, Long Giang Land được Ủy ban nhân dân Quận 10 – Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt và lựa chọn là nhà đầu tư thực hiện Dự án khu chung cư Thành Thái, quận 10 Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô hơn 11.000 m² đất và hơn 74.000 m² sàn xây dựng.

Năm 2009, chính thức niêm yết 8.000.000 cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM với mã chứng khoán LGL. Cũng trong năm 2009, cùng với đối tác, Long Giang Land đã làm lễ cất nóc Cao ốc Xuân Thủy, dự án bất động sản đầu tiên của LONG GIANG LAND.

Năm 2010, khánh thành Trung tâm thương mại thuộc dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ 173 Xuân Thủy với quy mô 10.000 m². Hoàn thành việc tăng vốn Điều lệ lên 200 tỷ đồng.

Năm 2011, Công ty hoàn thành và bàn giao đi vào sử dụng toàn bộ dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ 173 Xuân Thủy. Tổ chức thành công sự kiện kỷ niệm 10 năm thành lập công ty, đánh dấu một mốc quan trọng trong quá trình hình thành và phát triển.

Năm 2012, Tái cấu trúc toàn diện hoạt động của Công ty trong bối cảnh khủng hoảng kinh tế.

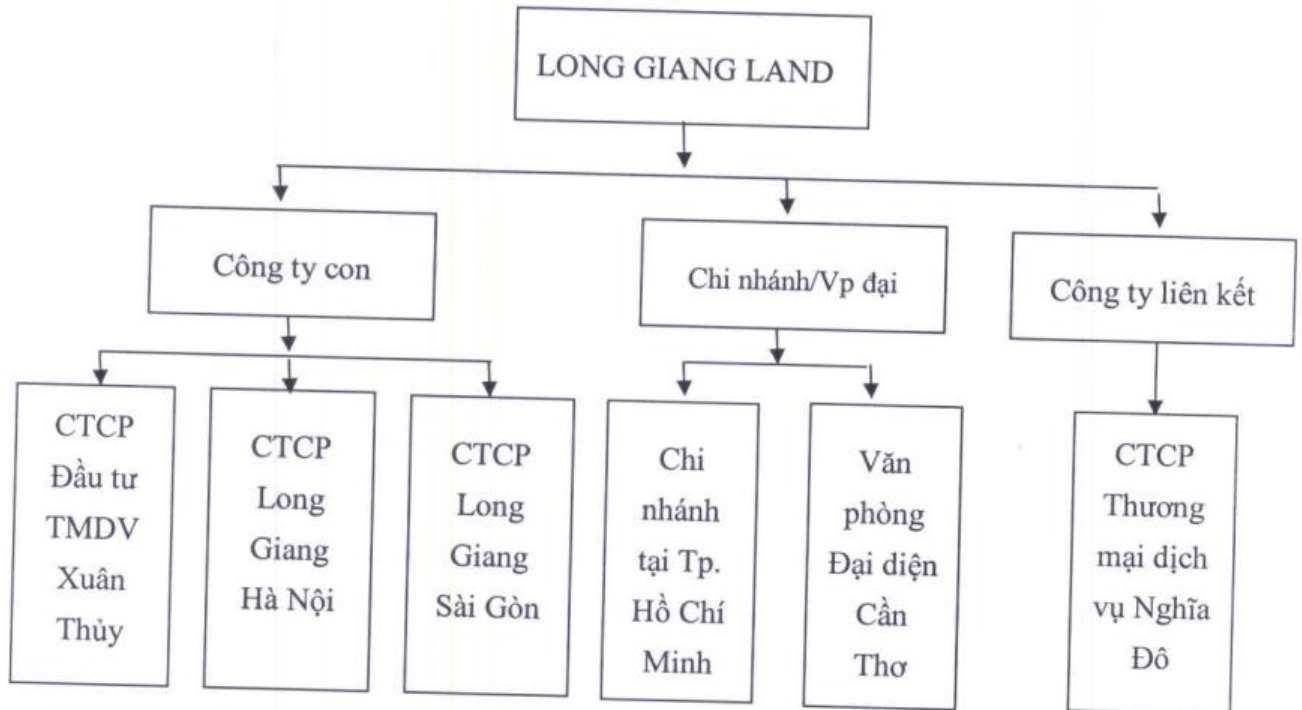
Năm 2013, Công ty hoàn thành căn bản quá trình tái cấu trúc hoạt động Công ty, bước đầu đưa Công ty ra khỏi hoàn cảnh khó khăn nhất, để chuẩn bị bước vào giai đoạn phục hồi hoạt động sản xuất kinh doanh.

Năm 2014, Khởi công dự án Khu chung cư Thành Thái (Quận 10, TP Hồ Chí Minh) trong bối cảnh thị trường bất động sản có nhiều chuyển biến tích cực.

Năm 2015, Tiếp tục khởi công dự án Trung tâm TMDV, văn phòng và nhà ở 69 Vũ Trọng Phụng (Quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội) trong bối cảnh thị trường bất động sản đã có sự phục hồi mạnh mẽ.

2. Cơ cấu tổ chức của công ty

Hình 3: Cơ cấu tổ chức của Công ty



Nguồn: CTCP Đầu tư và Phát triển Đô Thị Long Giang

Mô hình tổ chức của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang được triển khai như trên. Sau khi Kế hoạch sản xuất kinh doanh được thông qua, Đại hội đồng cổ đông thường niên giao cho Hội đồng quản trị Công ty triển khai thực hiện, với các đơn vị trực tiếp thực hiện là các công ty con, công ty liên kết, các chi nhánh và văn phòng đại diện.

Công ty con

Công ty có ba công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy, Công ty Cổ phần Long Giang Hà Nội và Công ty cổ phần Long Giang Sài Gòn.

CTCP Đầu Tư Thương Mại Dịch vụ Xuân Thủy có vốn điều lệ là 40 tỷ đồng, hoạt động chủ yếu của Công ty là đầu tư khai thác phần diện tích thương mại dịch vụ của Dự án Trung tâm thương mại và nhà ở 173 Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội và quản lý vận hành tòa nhà 173 Xuân Thủy thuộc dự án trên.

CTCP Long Giang Hà Nội có vốn điều lệ là 15 tỷ đồng, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực thi công xây lắp tại địa bàn Hà Nội. Công ty cổ phần Long Giang Hà Nội đã tham gia triển khai thi công các dự án như: Dự án Trung tâm TMDV và nhà ở 173 Xuân Thủy, Dự án 102 Trường Chinh, dự án Lê Văn Thiêm, v.v..

CTCP Long Giang Sài Gòn có vốn điều lệ là 30 tỷ đồng, hoạt động chủ yếu là thi công xây lắp nhà tại địa bàn TP. Hồ Chí Minh. Công ty đã tham gia triển khai thi công các dự án như: Dự án 87 Lĩnh Nam, Dự án Lê Văn Thiêm, v.v..

Công ty liên kết

Long Giang Land có một công ty liên kết là: Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Nghĩa Đô.

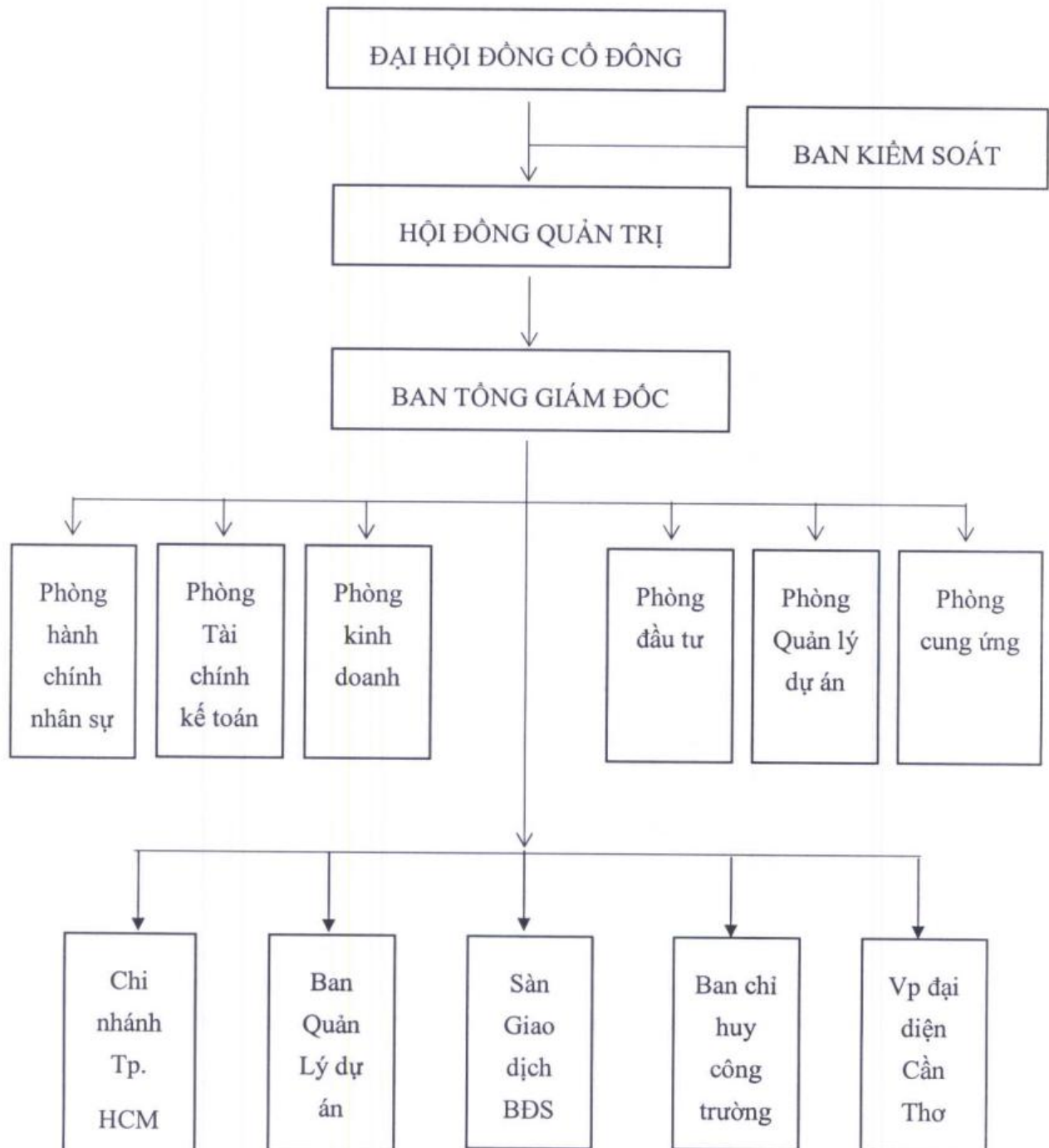
CTCP Thương Mại Dịch vụ Nghĩa Đô có vốn điều lệ là 20,28 tỷ đồng, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực cho thuê mặt bằng kinh doanh và dự kiến triển khai dự án đầu tư xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng hoặc nhà ở tại lô đất rộng 5.400 m² của Công ty đang quản lý tại số 1 Nghĩa Tân – Cầu Giấy – Hà Nội

Chi nhánh

Công ty có một chi nhánh trực thuộc là chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh có chức năng thực hiện các hoạt động chính của Công ty trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh cũng như các dự án thuộc phía Nam Việt Nam. Công ty còn có một Văn phòng Đại diện tại Cần Thơ, có nhiệm vụ chăm sóc khách hàng, quảng bá thương hiệu, quản lý dự án của Công ty trong địa bàn và các nhiệm vụ khác được Công ty giao.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty

Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty



Nguồn: CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang

Sơ đồ cơ cấu bộ máy của Công ty được triển khai với Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất. Đại hội đồng cổ đông thông qua một số các chỉ tiêu cụ thể được đặt ra và giao cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát của Công ty triển khai thực hiện.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự quản lý hoặc chỉ đạo thực hiện của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông và phải tuân thủ các quyết định của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần, có quyền thảo luận và thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm, Báo cáo của Ban Kiểm soát, Báo cáo của Hội đồng quản trị, mức cổ tức hàng năm cho mỗi loại cổ phần và kế hoạch phát triển ngắn hạn, dài hạn của Công ty. Ngoài ra, Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và các quy chế khác của Công ty.

Hội đồng quản trị

Hội đồng Quản trị Công ty (HDQT) là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông;

HDQT chịu trách nhiệm đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty; đối xử bình đẳng với mọi cổ đông và quan tâm đến lợi ích của những người có quyền lợi liên quan;

HDQT thực hiện chức năng định hướng chiến lược, giám sát việc thực hiện chiến lược phát triển của Công ty. HDQT chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của mình, về việc giám sát của Hội đồng quản trị đối với Tổng Giám đốc và những cán bộ quản lý khác trong năm tài chính;

Chủ tịch HDQT là người đại diện theo pháp luật của Công ty, là người có quyền quyết định đến toàn bộ các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty (trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị);

Ủy viên HDQT có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình một cách trung thực, cẩn trọng vì quyền lợi tối cao của cổ đông và Công ty. Có trách nhiệm tham dự đầy đủ các cuộc họp của HDQT và có ý kiến rõ ràng về các vấn đề được đưa ra thảo luận.

Nhiệm vụ và quyền hạn cụ thể của HDQT thể hiện trong Điều 149 Luật doanh nghiệp và Điều 26 của Điều lệ Công ty.

Cơ cấu Hội đồng quản trị hiện tại như sau:

Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch HDQT
Ông Mai Hoàng Anh	Phó chủ tịch HDQT
Ông Nguyễn Ngọc Hưng	Ủy viên HDQT
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Ủy viên HDQT

Bà Ngô Thị Thu Hiền

Ủy viên HĐQT

Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc bao gồm Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc.

Hội đồng Quản trị bổ nhiệm một người trong số các thành viên HĐQT hoặc thuê người khác làm Tổng Giám đốc Công ty. Tổng Giám đốc Công ty là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty theo sự phân nhiệm của HĐQT, chịu sự giám sát của HĐQT và chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Tổng Giám đốc có quyền quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty, bao gồm việc thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại; tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của Công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất.

Phó Tổng giám đốc là người giúp việc cho Tổng Giám đốc, được Tổng Giám đốc uỷ quyền phụ trách lĩnh vực nhất định trong hoạt động SXKD của Công ty. Đồng thời, chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc và trước pháp luật về các quyết định của mình trong phạm vi công việc trong lĩnh vực được giao.

Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc hiện tại như sau:

Ông Lê Hà Giang	Tổng Giám đốc
Ông Ngô Văn Bình	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Phó Tổng Giám đốc Công ty
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Phó Tổng Giám đốc Công ty

Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát do ĐHCĐ bầu ra, là tổ chức thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty.

Cơ cấu Ban Kiểm soát hiện tại như sau:

Bà Lưu Thị Thanh Nga	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Phạm Thu Huyền	Thành viên Ban kiểm soát

Các phòng chức năng của Công ty bao gồm:

Phòng hành chính nhân sự

Phòng hành chính nhân sự có chức năng tham mưu, giúp việc Ban Giám đốc Công ty trong công tác quản trị nhân sự; quản trị hành chính; xây dựng và vận hành hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty.

Phòng đầu tư

Phòng đầu tư có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc Ban Giám đốc Công ty trong việc: phát triển các dự án đầu tư mới; triển khai các thủ tục liên quan đến quá trình chuẩn bị đầu tư; thẩm định các dự án đầu tư; quản lý và tổ chức triển khai các công tác liên quan đến thiết kế của Công ty; công tác kinh doanh các dự án bất động sản của Công ty.

Phòng Cung ứng

Phòng cung ứng chịu trách nhiệm về tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc Công ty trong việc cung ứng vật tư, thiết bị phục vụ các dự án đầu tư bất động sản và dự án thi công xây lắp; tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc Công ty xây dựng hệ thống quản lý vật tư, thiết bị tại các dự án đầu tư bất động sản và thi công xây lắp của Công ty.

Phòng Quản lý dự án

Phòng Quản lý dự án nhận sự chỉ đạo của Ban Tổng giám đốc và sự hỗ trợ từ phòng cung ứng, phòng tài chính kế toán để thực hiện quản lý, vận hành các dự án đầu tư bất động sản của Công ty. Phòng có trách nhiệm thông báo các vấn đề trong việc thi công, vận hành các dự án Bất động sản và đề xuất phương án ứng phó với các vấn đề đó.

Phòng tài chính kế toán

Phòng tài chính kế toán có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc Công ty trong lĩnh vực tài chính, kế toán. Cụ thể:

- Công tác tài chính:
 - o Lập kế hoạch và quản lý công tác tài chính toàn Công ty;
 - o Kiểm soát và đánh giá hoạt động tài chính của Công ty, đề xuất các biện pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động tài chính;
 - o Tìm nguồn vốn và cung cấp đủ, kịp thời nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
 - o Theo dõi tình hình góp vốn liên doanh, liên kết vào các doanh nghiệp khác. Phân tích kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp góp vốn và báo cáo định kỳ cho Ban giám đốc;
 - o Lập và báo cáo nguồn vốn huy động cho các hoạt động đầu tư ngắn hạn cũng như dài hạn.
- Công tác kế toán:
 - o Ghi chép và hạch toán đúng, đầy đủ các nghiệp vụ kinh tế tài chính phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh của Công ty phù hợp với qui định của Nhà nước và Quy trình kế toán của Công ty;

- Lưu trữ, báo cáo, cung cấp thông tin số liệu kế toán theo qui định của Nhà nước và Công ty;
 - Tổ chức khoa học công tác kế toán phù hợp với điều kiện tổ chức sản xuất kinh doanh và bộ máy tổ chức của Công ty;
 - Áp dụng khoa học quản lý tiên tiến vào công tác kế toán, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên môn cho cán bộ kế toán, đề xuất các biện pháp hữu hiệu nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn vốn của Công ty;
 - Lập và nộp các báo cáo cho các cơ quan có thẩm quyền và theo qui định của Công ty.
- Quản lý hồ sơ tài liệu theo Quy chế lưu trữ Hồ sơ Tài liệu của Công ty;
 - Quản lý tài sản theo Quy định về quản lý TSCĐ, CCDC của Công ty.

Phòng kinh doanh

Phòng kinh doanh có chức năng tham mưu, giúp việc cho Ban giám đốc công tác đầu tư, xây dựng kế hoạch bán hàng, xây dựng chiến lược marketing, phân khúc thị trường, xác định mục tiêu các dự án bất động sản của công ty; tham mưu, giúp việc cho Ban giám đốc công ty trong công tác xây dựng và phát triển định vị thương hiệu; tham gia xây dựng Hệ thống quản lý chất lượng.

Ban Quản lý dự án

Ban Quản lý dự án có chức năng tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc trong việc xây dựng hệ thống quản lý thi công xây lắp và quản lý các dự án đầu tư bất động sản trong quá trình thực hiện dự án; Tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc Công ty trong việc kiểm soát các dự án thi công xây lắp; kiểm soát các dự án đầu tư bất động sản từ khi bắt đầu triển khai (khi có đủ điều kiện khởi công dự án) cho đến khi hoàn thành dự án.

Sàn Giao dịch BĐS

Sàn giao dịch Bất động sản của Công ty có chức năng tổ chức, quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản và tổ chức thực hiện marketing và bán hàng các dự án của Công ty.

Ban chỉ huy công trường

Ban chỉ huy công trường, trên cơ sở các nguồn lực của Công ty, có trách nhiệm tổ chức, triển khai thi công công trình xây lắp theo hợp đồng đã ký với các bên tuân thủ theo đúng pháp luật và các quy định hiện hành của Nhà nước cũng như các quy định của Công ty; Tham mưu cho Ban Giám đốc Công ty trong việc xây dựng và kiện toàn hệ thống quản lý hoạt động thi công xây lắp.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan, danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cơ cấu cổ đông tại ngày 28/4/2016 trên mức vốn thực góp hiện tại

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần

Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm trên 5% vốn cổ phần của Công ty

Tên cá nhân	Số CMND	Địa chỉ	Số CP	% nắm giữ
Lê Hà Giang	011369155	Số 2 Ngõ 9 Huỳnh Thúc Kháng Đống Đa Hà Nội	4.322.600	21,61
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	0103019435	Tầng 2 tòa nhà Simco, 28 Phạm Hùng, Hà Nội	3.054.000	15,27
Công ty cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	0100103295	Ngõ 102 đường Trường Chinh, phường Phương Mai, Quận Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam	2.717.590	13,59

(Nguồn: Danh sách VSD chốt ngày 28/04/2016)

Danh sách người có liên quan tới cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty được gửi kèm trong hồ sơ đăng ký chào bán.

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

Theo Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 26/11/2014, các hạn chế với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang chính thức đăng ký kinh doanh hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101184201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/10/2001. Từ ngày 08/10/2004, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập không còn hiệu lực.

4.3. Cơ cấu cổ đông

Bảng 4: Cơ cấu sở hữu của cổ đông tại thời điểm 28/04/2016

TT	Loại cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Giá trị cổ phiếu (VND)	% Vốn điều lệ	Số cổ đông
1	Tổ chức	5.791.917	57.919.170.000	28,96%	21
-	Trong nước	5.775.017	57.750.170.000	28,88%	18
-	Nước ngoài	16.900	169.000.000	0,08%	3

2	Cá nhân	14.204.458	142.044.580.000	71,03%	717
-	Trong nước	14.195.946	141.959.460.000	70,98%	708
-	Nước ngoài	8.512	85.120.000	0,04%	9
3	Cổ phiếu quỹ	2.900	29.000.000	0,01%	-
Tổng cộng		19.999.275	199.992.750.000	100,00%	738

(Nguồn: Danh sách VSD chốt ngày 28/04/2016)

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty, những công ty mà Công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty.

5.1. Công ty mẹ của LGL

Không có

5.2. Công ty con và công ty liên kết

Bảng 5: Các công ty con và công ty liên kết

TT	Công ty	VĐL (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Ngành nghề chính
I	Công ty con				
1	CTCP Đầu Tư Thương Mại Dịch vụ Xuân Thủy	40	69,4%	70%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
2	CTCP Long Giang Hà Nội	15	90%	90%	Thi công xây lắp tại địa bàn Hà Nội
3	CTCP Long Giang Sài Gòn	30	75%	75%	Thi công xây lắp nhà tại địa bàn TP. Hồ Chí Minh
II	Công ty liên kết				
1	CTCP Thương Mại Dịch vụ Nghĩa Đô	20,28	25,89%	25,89%	Cho thuê mặt bằng kinh doanh

6. Giới thiệu quá trình tăng vốn của Công ty

Vốn điều lệ khi Công ty thành lập năm 2001 là 30 tỷ đồng. Từ đó đến nay, Công ty đã thực hiện tăng vốn 3 lần với chi tiết như sau:

- Đợt phát hành tăng vốn lần đầu

- Vốn điều lệ trước đợt tăng vốn: 30.000.000.000 đồng (ba mươi tỷ đồng)
- Thời điểm tăng vốn: năm 2007
- Hình thức tăng vốn: Phát hành riêng lẻ
- Ngày kết thúc đợt phát hành: 30/6/2007
- Số lượng cổ phiếu phát hành: 5.000.000 cổ phiếu (năm triệu cổ phiếu)
- Số lượng cổ phiếu sau phát hành: 8.000.000 cổ phiếu (tám triệu cổ phiếu)
- Vốn điều lệ sau phát hành: 80.000.000.000 đồng (tám mươi tỷ đồng)
- Căn cứ thực hiện: Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2007, Luật doanh nghiệp 2005, Luật chứng khoán 70/2006/QH11

- Đợt tăng vốn lần thứ hai

- Vốn điều lệ trước đợt tăng vốn: 80.000.000.000 đồng (tám mươi tỷ đồng)
- Thời điểm tăng vốn: năm 2010
- Hình thức tăng vốn: Phát hành cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 2:1, phát hành theo chương trình lựa chọn người lao động, phát hành cho cổ đông chiến lược
- Ngày hoàn thành đợt chào bán: 08/04/2010
- Số lượng cổ phiếu phát hành: 6.000.000 cổ phiếu (sáu triệu cổ phiếu)
- Số lượng cổ phiếu sau phát hành: 14.000.000 cổ phiếu (mười bốn triệu cổ phiếu)
- Vốn điều lệ sau phát hành: 140.000.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi tỷ đồng)
- Căn cứ thực hiện: Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2010, Luật chứng khoán 70/2006/QH11, Giấy phép chào bán cổ phiếu ra công chúng số 497/GP-UBCK của UBCKNN cấp tháng 01 năm 2010; Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán lần thứ 1 số 79/2010/GCNCP-CNVSD cấp ngày 28/5/2010.

- Đợt tăng vốn thứ 3

- Vốn điều lệ trước đợt tăng vốn: 140.000.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi tỷ đồng)
- Thời điểm tăng vốn: năm 2010
- Hình thức tăng vốn: Phát hành cho cổ đông hiện hữu, cổ đông chiến lược, cán bộ nhân viên
- Ngày hoàn thành đợt chào bán: 10/12/2010
- Số lượng cổ phiếu phát hành: 5.999.275 cổ phiếu (năm triệu chín trăm chín mươi chín nghìn hai trăm bảy mươi lăm cổ phiếu)
- Số lượng cổ phiếu sau phát hành: 19.999.275 cổ phiếu (mười chín triệu chín trăm chín mươi chín nghìn hai trăm bảy mươi lăm cổ phiếu)

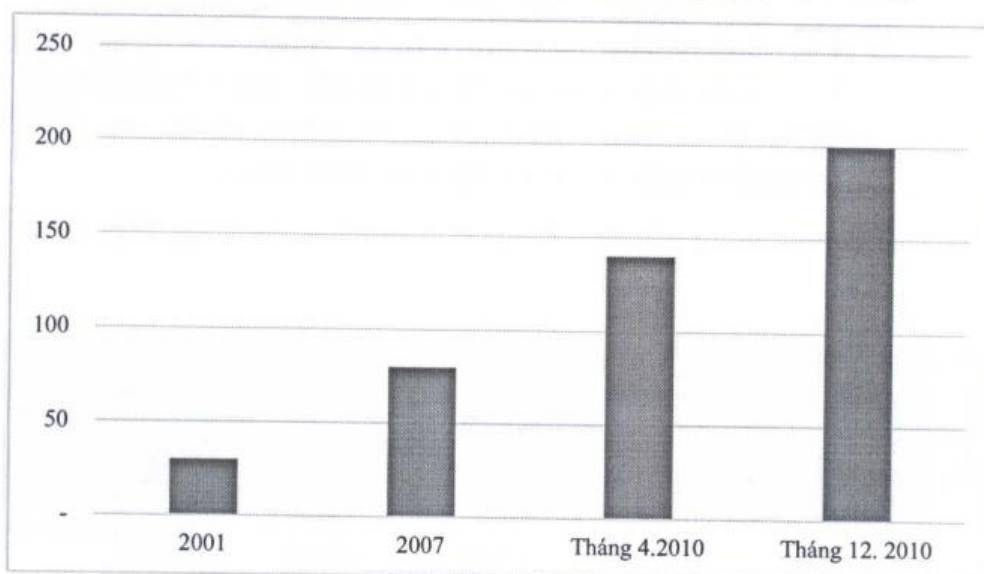
- Vốn điều lệ sau phát hành: 199.992.750.000 đồng (một trăm chín mươi chín tỷ chín trăm chín mươi hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)
- Căn cứ thực hiện: Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2010, Luật chứng khoán 2006, Giấy phép phát hành số 693/GP-UBCK của UBCKNN cấp tháng 09 năm 2010; Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán thay đổi lần thứ 2 số 075/2009/GCNCP-VSD-2 cấp ngày 25/01/2011.

Bảng 6: Quá trình tăng vốn điều lệ của CTCP Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang

Đơn vị: tỷ đồng

Thời gian	VĐL trước tăng vốn	VĐL tăng thêm	VĐL sau tăng vốn	Hình thức tăng vốn	Căn cứ phát hành
2007	30	50	80	Phát hành riêng lẻ	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2007 - Luật doanh nghiệp năm 2005
08/04/2010	80	60	140	Phát hành cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 2:1, phát hành theo chương trình người lao động, phát hành cho cổ đông chiến lược	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2010 - Luật chứng khoán 2006 - Giấy phép chào bán cổ phiếu ra công chúng số 497/GP-UBCK của UBCKNN cấp tháng 01 năm 2010 - Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán lần thứ 1 số 79/2010/GCNCP-CNVSD cấp ngày 28/5/2010
10/12/2010	140	59,99	199,99	Phát hành cho cổ đông hiện hữu, cổ đông chiến lược, cán bộ nhân viên	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2010, Luật chứng khoán 2006 - Giấy phép phát hành số 693/GP-UBCK của UBCKNN cấp tháng 09 năm 2010 - Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán thay đổi lần thứ 2 số 075/2009/GCNCP-VSD-2 cấp ngày 25/01/2011

Hình 5: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty (triệu đồng)



(Nguồn: LGL)

7. Hoạt động kinh doanh

7.1. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ qua các năm của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang

- Chi tiết các hoạt động kinh doanh của Công ty

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và bất động sản. Các hoạt động cụ thể của Công ty có thể được liệt kê như sau:

Kinh doanh sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản, dây chuyền công nghệ máy, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị ngành xây dựng, vận tải; Khai thác, sản xuất, chế biến và kinh doanh vật liệu xây dựng (cát, đá, sỏi, gạch, ngói, xi măng, kính, tấm lợp, nhựa đường và các vật liệu xây dựng khác dùng trong xây dựng và trang trí nội ngoại thất), các cấu kiện bê tông đúc sẵn, kết cấu thép; Tư vấn thiết kế kiến trúc công trình; Tư vấn giám sát thi công xây dựng: công trình dân dụng và công nghiệp; Tư vấn đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, chứng khoán), tư vấn quản lý dự án trong lĩnh vực xây dựng; Kinh doanh các dịch vụ khách sạn, nhà hàng (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường); Tư vấn đầu tư tài chính (Không bao gồm tư vấn pháp luật); Tư vấn xây dựng (không bao gồm thiết kế công trình); Kinh doanh máy móc thiết bị và vật tư ngành xây dựng; Kinh doanh nhà và bất động sản; Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật các khu đô thị và khu công nghiệp; Xây dựng dân dụng, xây dựng công nghiệp, xây dựng các công trình giao thông; (Doanh nghiệp chỉ hoạt động xây dựng khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật)

Các lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là xây lắp, cung cấp dịch vụ ngành BĐS và kinh doanh Bất động sản.

Doanh thu công ty mẹ

Doanh thu của Long Giang Land trong năm 2014 và 2015 đến từ 3 mảng hoạt động chính: bán vật liệu xây dựng, Hợp đồng xây dựng và cung cấp dịch vụ. Cụ thể, doanh thu từ bán vật liệu xây dựng trong năm 2015 của Long Giang Land đạt 84,3 tỷ đồng, tăng 575% so với năm 2014 và chiếm 47,96% doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty. Trong 9 tháng đầu năm 2016, doanh thu từ hoạt động này đạt 113,6 tỷ đồng, chiếm 88,24% tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong 9 tháng đầu năm 2016 của Công ty.

Bên cạnh hoạt động bán hàng, doanh thu từ các Hợp đồng xây dựng là hoạt động mang lại nguồn thu lớn thứ hai cho LGL trong năm 2015, đạt 60,7 tỷ đồng, chiếm 34,53% tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty. Với định hướng phát triển tập trung và mảng đầu tư Bất động sản, trong năm 2016, Công ty đã không tiếp tục thực hiện các Hợp đồng xây dựng.

Cũng trong năm 2015, doanh thu từ việc cung cấp dịch vụ của Công ty cũng tăng trưởng mạnh, đạt 30,8 tỷ đồng, tăng 81,31% so với năm 2014. Trong 9 tháng đầu năm 2016, doanh thu cung cấp dịch vụ của Long Giang Land đạt 15,1 tỷ đồng, chiếm 11,76% tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty.

Trong năm 2015, nhờ sự tăng trưởng đến từ doanh thu bán hàng và doanh thu cho thuê tài sản, doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Long Giang Land đạt 175,7 tỷ đồng, tăng 89,32% so với năm 2014.

Bảng 7: Cơ cấu chi tiết doanh thu thuần Công ty mẹ năm 2014, 2015 và 9T.2016

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2014		2015		% tăng giảm năm 2015/ 2014	9T.2016	
	Giá trị	%	Giá trị	%		Giá trị	%
DTT bán hàng hóa	12.483,3	13,45%	84.295,0	47,96	575,26	113.553,4	88,24
DTT hợp đồng xây dựng	63.379,1	68,27%	60.684,9	34,53	(4,25)	-	0,00
DTT cho thuê tài sản	16.967,3	18,28%	30.763,4	17,50	81,31	15.135,9	11,76
Tổng cộng	92.829,7	100,00%	175.743,3	100	89,32	128.689,3	100

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý 3.2016 – công ty mẹ)

Doanh thu hợp nhất

Cơ cấu doanh thu hợp nhất của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang trong năm 2014, 2015 khá đa dạng. Tuy nhiên, chỉ có doanh thu từ các Hợp đồng xây dựng và doanh thu cung cấp dịch vụ là hai hoạt động mang lại nguồn thu ổn định cho Công ty.

Bảng 8: Cơ cấu chi tiết doanh thu thuần hợp nhất năm 2014, 2015 và 9T.2016

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2014		2015		% tăng giảm năm 2015/ 2014	9T.2016	
	Giá trị	%	Giá trị	%		Giá trị	%
DTT bán hàng	14.767,5	8,03	-	-	(100)	49.303,1	65,46
DTT hợp đồng xây dựng	109.234,4	59,40	57.445,9	47,25	(47,41)	-	-
DTT Cung cấp dịch vụ	59.888,2	32,57	40.044,2	32,94	(33,14)	26.016,0	34,54
DTT nhượng bán BĐS đầu tư	-	-	24.090,9	19,81	-	-	-
Tổng cộng	183.890,1	100	121.581,0	100	(33,88)	75.319,1	100

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015, và BCTC Quý 3.2016 – Hợp nhất)

Tổng doanh thu thuần năm 2015 đạt 121,6 tỷ đồng, giảm 33,88% so với năm 2014. Nguyên nhân là do sự sụt giảm doanh thu từ các Hợp đồng xây dựng, một trong những nguồn doanh thu chính của Công ty.

Doanh thu từ hoạt động xây dựng luôn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu doanh thu của Long Giang, năm 2014, doanh thu thuần từ hợp đồng xây dựng đạt 109,2 tỷ đồng, chiếm 59,40% tổng doanh thu thuần của Công ty. Sang năm 2015, doanh thu thuần từ mảng kinh doanh này vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất với tỷ trọng 47,25%, tuy nhiên đã giảm 47,41% so với năm 2014. Nguyên nhân được công ty đánh giá là do thị trường Bất động sản và xây lắp khủng hoảng đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động xây lắp của Công ty.

Doanh thu bán hàng của Công ty năm 2014 đạt 14,8 triệu đồng, chiếm 8,03% trong tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty. Doanh thu này đến chủ yếu từ việc bán vật liệu xây dựng, các thiết bị ngành xây dựng cho các công ty trong ngành.

Cũng trong năm 2015, LGL xuất hiện nguồn thu từ mảng đầu tư Bất động sản. Đây là doanh thu từ việc nhượng bán Bất động sản đầu tư của CTCP Đầu Tư Thương Mại Dịch vụ Xuân Thủy. Tuy chưa đem lại nguồn doanh thu ổn định, nhưng đây là mảng kinh doanh chiến lược mà Công ty đang đẩy mạnh phát triển trong thời gian tới.

- Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ năm 2014, 2015 và quý 9T.2016

Bảng 9: Cơ cấu tổng doanh thu Công ty mẹ 2014, 2015, và 9T.2016

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2014		2015		% tăng giảm năm 2015/ 2014	9T.2016	
	Giá trị	%	Giá trị	%		Giá trị	%
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	92.829,7	72,97	175.743,3	94,51	89,32	128.689,3	99,04
DTT bán hàng hóa	12.483,3	9,81	84.295,0	45,33	575,26	113.553,4	87,39
DTT hợp đồng xây dựng	63.379,1	49,82	60.684,9	32,63	(4,25)	-	0,00
DTT cho thuê tài sản	16.967,3	13,34	30.763,4	16,54	81,31	15.135,9	11,65
Doanh thu tài chính	34.377,5	27,02	1.254,2	0,67	(96,35)	1.250,4	0,96
Thu nhập khác	1,74	0,00	8.954,6	4,82	514.862,28	0,0	0,00
Tổng cộng	127.209,0	100	185.952,07	100	46,18	129.939,7	100

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý 3.2016 soát xét – công ty mẹ)

Bảng 10: Cơ cấu tổng doanh thu hợp nhất năm 2014, 2015 và quý 9T.2016

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2014		2015		% tăng giảm 2015/ 2014	9T.2016	
	Giá trị	%	Giá trị	%		Giá trị	%
DTT bán hàng và cung cấp dịch vụ	183.890,1	86,94	121.581,0	95,66	(33,88)	75.319,1	101,81
DTT từ bán hàng hóa	14.767,5	6,98	-	0	(100)	49.303,1	66,64
DTT từ hợp đồng xây lắp	109.234,4	51,64	57.445,9	45,20	(47,41)	-	-
DTT từ cung cấp dịch vụ	59.888,2	28,31	40.044,2	31,51	(33,14)	26.016,0	35,17
DTT nhượng bán BĐS đầu tư	-	-	24.090,9	18,96	-	-	-
DT hoạt động tài chính	26.893,5	12,71	1.319,5	1,04	(95,09)	82,8	0,11
Phần lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	(4.942,3)	(2,34)	(5.463,9)	(4,30)	-	(1.578,1)	(2,13)
Thu nhập khác	5.681,8	2,69	9.654,0	7,60	69,91	157,4	0,21
Tổng cộng	211.523,2	100	127.090,7	100	(39,92)	73.981,1	100

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý 3.2016 – Hợp nhất)

Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng chủ yếu trong cơ cấu tổng doanh thu. Trong giai đoạn 2014 - 2015, tương tự hầu hết các công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ của LGL đã biến động giảm, cụ thể doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2015 giảm 33,88% so với năm 2014.

Doanh thu thuần từ hoạt động tài chính và thu nhập khác chiếm tỷ trọng rất thấp và không ổn định, doanh thu từ hoạt động tài chính chủ yếu đến từ lãi tiền gửi, tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia. Bên cạnh đó, thu nhập khác chủ yếu đến từ các nguồn bất thường như nhượng bán tài sản cố định, tiền thu phạt vi phạm hợp đồng, ...

- Kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2014, 2015 và 9T.2016

Bảng 11: Cơ cấu lợi nhuận gộp công ty mẹ năm 2014, 2015 và 9T.2016

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2014	2015	% tăng giảm năm 2015/2014	9T.2016
LNG bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.204,0	32.298,9	144,61	9.926,8
LNG bán hàng hóa	3.763,3	2.352,2	(37,50)	3.336,7
LNG hợp đồng xây dựng	3.690,2	9.180,3	148,78	0
LNG cho thuê tài sản	5.750,5	20.766,3	261,12	6.590,1

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý 3.2016 – Công ty mẹ)

Bảng 12: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2014, 2015 và 9T.2016

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	2014	2015	% tăng giảm 2015/2014	9T.2016
Lợi nhuận gộp bán hàng & cung cấp dịch vụ	45.022,1	55.838,8	24,03	15.735,0
LNG từ bán hàng hóa	6.041,4	0	(100)	5.356,1
LNG từ hợp đồng xây lắp	9.921,6	29.391,9	196,24	-
LNG từ cung cấp dịch vụ	29.059,1	19.042,6	(34,47)	10.378,9
LNG nhượng bán BĐS đầu tư	0	7.404,3	-	-

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý 3.2016 soát xét – Hợp nhất)

Có thể thấy, tương tự cơ cấu doanh thu, lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng chiếm tỷ trọng chủ yếu trong cơ cấu lợi nhuận của Công ty. Một điều đặc biệt, dù doanh thu

thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2015 giảm 33,88% so với năm 2014, tuy nhiên lợi nhuận gộp lại tăng trưởng 24,03%. Nhìn vào cơ cấu chi tiết lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ có thể thấy, lợi nhuận gộp từ bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ giảm tương ứng với doanh thu, tuy nhiên ở chiều ngược lại, lợi nhuận gộp từ hợp đồng xây lắp lại tăng trưởng 196,24% và có thêm lợi nhuận gộp từ kinh doanh bất sản với giá trị 7.404,3 triệu đồng. Có được sự tăng trưởng trong lợi nhuận gộp từ hoạt động xây lắp là do giá vốn giảm mạnh, từ 99,3 tỷ đồng năm 2014 xuống còn 28,1 tỷ đồng năm 2015, nguyên nhân cơ bản là do giá nguyên vật liệu đầu vào như giá sắt thép, dầu, gạch đều giảm mạnh, đặc biệt vào khoảng quý 3 và quý 4 năm 2015.

- Nguyên vật liệu và các yếu tố đầu vào

Do hoạt động sản xuất, kinh doanh chính liên quan đến thi công xây lắp, cung cấp dịch vụ ngành BĐS và kinh doanh bất động sản nên nguyên liệu và các yếu tố đầu vào của Công ty gồm có:

o *Vật liệu xây dựng*

Nguồn cung cấp nguyên vật liệu đầu vào hiện tại của Công ty được duy trì tương đối ổn định, do các đối tác và nhà cung cấp đã có uy tín lâu năm trên thị trường. Công ty cũng duy trì mối quan hệ kinh doanh với nhiều đối tác trong và ngoài nước. Nhờ đó mà Công ty có thể chủ động hơn về nguồn cung nguyên vật liệu phục vụ cho các công trình, dự án xây dựng xây lắp và đề ra các chiến lược kinh doanh mang tính dài hạn. Công ty cũng thực hiện việc thanh toán kịp thời cho nhà cung cấp, duy trì sự tín nhiệm trong suốt quá trình cung ứng theo hợp đồng ký kết. Ngoài ra Công ty cũng tự tìm kiếm thêm các nguồn bên ngoài để khai thác nguyên vật liệu đáp ứng cho nhu cầu sản xuất kinh doanh.

Đối với một doanh nghiệp hoạt động xây lắp, biến động giá nguyên vật liệu sẽ có ảnh hưởng trực tiếp và nhanh chóng đến kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang, nhất là khi đây là mảng kinh doanh mang lại doanh thu chiếm tỷ trọng lớn và ngày càng tăng trong cơ cấu doanh thu của Công ty.

Do chi phí nguyên vật liệu có ảnh hưởng rất lớn đến giá thành sản phẩm nên khi giá nguyên vật liệu đầu vào tăng lên thì giá vốn hàng bán cũng ngay lập tức tăng theo, trong khi việc điều chỉnh dự toán xây dựng công trình, thỏa thuận điều chỉnh giá gói thầu với chủ đầu tư được thực hiện sau đó dẫn tới lợi nhuận dự kiến của Công ty trực tiếp giảm xuống. Việc giá nguyên vật liệu đầu vào biến động cũng dẫn tới sự chậm trễ trong tiến độ công trình thi công, gây thêm nhiều chi phí tổn thất khác và ảnh hưởng đến uy tín cũng như thương hiệu của Công ty. Chính vì vậy, nhằm hạn chế tối đa những tổn thất có thể xảy ra, các hợp đồng của Công ty ký kết với các đối tác hiện nay thường kèm theo các điều khoản điều chỉnh giá gói thầu trong trường hợp xảy ra biến động về giá nguyên vật liệu đầu vào, giúp Công ty kiểm soát được chi phí đầu vào

và đảm bảo thực hiện sản lượng đầu ra. Công ty cũng chủ trương xây dựng chiến lược lâu dài đối với các bạn hàng, đối tác truyền thống, thực hiện ký kết các hợp đồng cung cấp dài hạn.

Đồng thời, công ty đã xây dựng chính sách quản lý chi phí, nhằm tối ưu hóa chi phí trong quá trình thực hiện các hợp đồng xây lắp. Thực tế, giá nguyên vật liệu đầu vào đã biến động rất mạnh kể từ đầu năm 2015, đặc biệt là giá dầu và giá sắt thép. Cụ thể, giá dầu và sắt thép đã giảm mạnh vào khoảng quý 3, quý 4 năm 2015 và tạo đáy sâu, sau đó lại tăng trưởng trở lại vào đầu năm 2016 nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều diễn biến bất ổn do vấn đề nguồn cung dầu mỏ.

o *Các chi phí liên quan đến đền bù và giải phóng mặt bằng*

Với hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan, chi phí liên quan đến đền bù và giải phóng mặt bằng chiếm tỷ trọng lớn trong chi phí của Công ty. Các khoản tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá đất theo quy định của UBND địa phương nơi có các dự án do Công ty triển khai. Tùy theo từng khu vực của mỗi dự án đầu tư, chi phí đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng là khác nhau. Nếu những khoản chi phí này cao và thời gian đạt được thỏa thuận đền bù kéo dài sẽ ảnh hưởng tới hiệu quả đầu tư cũng như tiến độ khởi công của dự án. Doanh thu có thể tăng do giá bán ra tăng nhưng lợi nhuận của Công ty có thể sẽ không cao do giá thành, chi phí đền bù cao. Với định hướng phát triển thương hiệu bất động sản riêng của Long Giang Land, chi phí liên quan đến đền bù và giải phóng mặt bằng sẽ là một trong những mối quan tâm lớn của Công ty trong quá trình phát triển sắp tới.

o *Quy đất*

Do đặc thù của một doanh nghiệp hoạt động kinh doanh bất động sản, một trong các yếu tố đầu vào chính của CTCP Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang là các quỹ đất nằm trong các dự án đã được quy hoạch, cơ sở hạ tầng và các công trình xây dựng trên đất như căn hộ, biệt thự, nhà vườn,... Với tình hình phát triển kinh tế và tốc độ đô thị hóa hiện nay, diện tích đất chuyên dụng trong xây dựng, thi công đang ngày càng trở nên khan hiếm, đặc biệt là các lô đất có vị trí thuận lợi và lợi thế thương mại cao. Bằng sự am hiểu và kinh nghiệm tích lũy được trong lĩnh vực bất động sản, Công ty đã chủ động tạo mối quan hệ tốt với các doanh nghiệp và khách hàng thông qua các hoạt động tư vấn và môi giới bất động sản. Song song với đó là việc triển khai nghiên cứu, tìm kiếm các khu đất mới chưa sử dụng có lợi thế thương mại cao, đồng thời tích cực triển khai các dự án, công trình trên những khu đất đã được cấp quyền sử dụng và hoàn thiện giải phóng mặt bằng.

- **Chi phí hoạt động kinh doanh**

Do đặc thù của hoạt động kinh doanh của Công ty, giá vốn hàng bán là chi phí chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu chi phí của Công ty. Trong năm 2015, giá vốn của Long Giang Land là 143,4 tỷ đồng, chiếm 82,69% tổng chi phí của Công ty, tăng 80,15% so với năm 2014. Giá

vốn hàng bán của Long Giang Land tăng mạnh trong năm 2015 tương ứng với việc Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty tăng trưởng 89,32% trong năm 2015.

Bên cạnh đó, năm 2015 chứng kiến sự gia tăng đột biến chi phí tài chính của Công ty dù chi phí lãi vay trong năm 2015 của Long Giang Land đã giảm 64,47% so với năm 2014. Nguyên nhân chính là do trong năm 2014, Công ty được khoản hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh 10,75 tỷ đồng, trong khi trong năm 2015, Công ty phải trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là 3,85 tỷ đồng.

Bảng 13: Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh công ty mẹ năm 2014, 2015 và 9T.2016

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2014		2015		% tăng giảm 2015/ 2014	9T.2016	
	Giá trị	%	Giá trị	%		Giá trị	%
Giá vốn hàng bán	79.625,8	88,84	143.444,5	82,69	80,15	118.762,7	94,31
Chi phí tài chính	1.038,4	1,16	8.039,6	4,63	674,25	6.061,2	4,81
Chi phí quản lý DN	8.965,4	10,00	15.048,8	8,67	67,86	1.102,6	0,88
Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-	0
Chi phí khác	1,5	0,00	6.942,9	4,00	466.413,40	-	0
Tổng cộng	89.631,0	100	173.475,8	100	93,54	125.926,6	100

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý 3.2016 – Công ty mẹ)

Bảng 14: Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2014, 2015 và 9T.2016

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2014		2015		% tăng giảm 2015/ 2014	9T.2016	
	Giá trị	%	Giá trị	%		Giá trị	%
Giá vốn hàng bán	138.868,0	79,40	65.742,2	57,58	(52,66)	59.584,1	77,34
Chi phí tài chính	14.280,4	8,16	14.108,0	12,36	(1,21)	10.823,4	14,05
Chi phí quản lý DN	15.743,2	9,00	26.968,9	23,62	71,31	6.316,2	8,20
Chi phí bán hàng	0	-	0	-	-	-	0,00
Chi phí khác	6.012,2	3,44	7.348,3	6,44	22,22	322,7	0,42
Tổng cộng	174.903,8	100	114.167,4	100	(34,73)	77.046,5	100

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC 9T.2016 soát xét – Hợp nhất)

Tương tự như với Công ty mẹ, giá vốn hàng bán của Công ty luôn chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu tổng chi phí hợp nhất do đặc thù các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây

dựng và bất động sản. Giá vốn hàng bán trong giai đoạn từ 2014 đến 2015 chủ yếu là giá vốn xuất phát từ các hợp đồng xây dựng và các dịch vụ đã cung cấp. Năm 2015, giá vốn hàng bán của Công ty đạt 65,7 tỷ đồng, giảm mạnh 52,66% so với năm 2014, đây là sự biến động tương ứng với sự giảm sút trong doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty, tuy nhiên mức độ giảm của giá vốn mạnh hơn mức độ giảm của doanh thu thuần cho thấy Công ty đã đề ra những chính sách hợp lý trong khâu quản lý nguyên liệu đầu vào, đảm bảo đủ vật liệu xây dựng cũng như duy trì giá yếu tố đầu vào cho nhiều công trình đang được thi công, bên cạnh đó, do duy trì lượng hàng tồn kho lớn, nên khi giá nguyên vật liệu đầu vào giảm (quý 3, 4 năm 2015), doanh nghiệp đã tận dụng được ưu thế rất lớn.

Cấu thành chủ yếu chi phí tài chính của Công ty đến từ chi phí lãi vay. Chi phí lãi vay trong năm 2015 của Công ty đã giảm so với năm 2014, do năm 2015, Công ty đã cắt giảm lớn khoản vay dài hạn, tăng tỷ trọng vay ngắn hạn, làm giảm đáng kể chi phí lãi vay.

Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2015 đã tăng mạnh 71,31% so với chi tiêu này trong năm 2014. Nguyên nhân chính của sự tăng mạnh mẽ này là do khoản trích lập dự phòng phải thu khó đòi trích lập bổ sung trong kỳ 8 tỷ đồng. Sự tăng mạnh của chi phí quản lý doanh nghiệp cùng với sự giảm mạnh của giá vốn hàng bán làm tỷ trọng chi phí quản lý doanh nghiệp trong tổng chi phí của Công ty tăng từ 9% năm 2014 lên 23,62% năm 2015.

Các khoản chi phí khác cũng cho thấy sự tăng trưởng năm 2015 so với năm 2014, tuy nhiên do chiếm tỷ trọng thấp và giá trị không lớn nên chưa ảnh hưởng nhiều đến chất lượng quản lý chi phí của công ty.

7.2. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả hoạt động SXKD hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, SXKD hay cung cấp dịch vụ của Công ty

- Trình độ công nghệ

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang đặc biệt chú trọng tới việc áp dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật, ứng dụng hệ thống công nghệ thông tin trong các hoạt động kinh doanh của mình với mục tiêu đẩy nhanh tiến độ công trình, nâng cao chất lượng sản phẩm đầu ra đồng thời nâng cao chất lượng quản lý trong nội bộ Công ty.

Công ty rất đề cao chất lượng quản lý điều hành. Công ty luôn đặt mục tiêu hoàn thành việc chuyên nghiệp hóa hoạt động của công ty mẹ và các công ty con về thi công xây lắp và quản lý bất động sản; đưa công tác quản lý dự án từng bước chuyên nghiệp hóa; tổ chức đào tạo nội bộ tăng cường năng lực của cán bộ nhân viên.

Trong hoạt động quản lý nội bộ, hiện tại Công ty đang sử dụng các phần mềm mới chuyên dụng như: phần mềm kế toán, phần mềm dự toán, phần mềm quản lý kinh doanh.

- Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm, dịch vụ mới

Hiện tại, Long Giang Land đang định hướng tập trung vào hoạt động đầu tư Bất động sản. Hai dự án đầu tư Bất động sản lớn mà Công ty đang triển khai là Dự án Chung cư Thành Thái (Quận 10, Tp.Hồ Chí Minh), Dự án 69 Vũ Trọng Phụng (Quận Thanh Xuân, Hà Nội), ... Đây là những nỗ lực của Công ty để chuẩn bị cho việc xây dựng thương hiệu bất động sản riêng của Long Giang Land, và kết thúc năm 2015, công ty đã chuẩn bị xong cho công tác này.

- Tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả SXKD và cung cấp dịch vụ

Trong năm 2015, tỷ suất lợi nhuận gộp của Công ty được cải thiện so với năm 2014, đạt 18,38% (tăng 29,21% so với năm 2014). Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ trong năm 2015 của Long Giang Land chỉ đạt 12,5 tỷ đồng, giảm 66,8% so với năm 2014. Nguyên nhân chính là do Doanh thu từ hoạt động tài chính của LGL trong năm 2015 chỉ đạt 1,25 tỷ đồng, giảm mạnh so với con số 34,38 tỷ đồng của năm 2014.

Bảng 15: Một số chỉ tiêu về lợi nhuận của Công ty mẹ

Chỉ tiêu	2014	2015
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	14,22%	18,38%
Lợi nhuận trước thuế (triệu đồng)	37.578,0	12.476,3
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	37.578,0	12.476,3
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (%)	40,48%	7,10%
Hệ số ROA (%)	6,11%	1,47%
Hệ số ROE (%)	11,56%	3,70%

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 – Công ty mẹ)

Bảng 16: Một số chỉ về lợi nhuận hợp nhất của Công ty

Chỉ tiêu	2014	2015
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	24,48%	45,93%
Lợi nhuận trước thuế (triệu đồng)	36.619,4	12.923,3
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	32.883,5	11.675,2
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (%)	17,88%	9,60%
Hệ số ROA (%)	4,54%	1,53%
Hệ số ROE (%)	10,48%	3,46%

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 – Hợp nhất)

Long Giang Land có tỷ suất lợi nhuận gộp khá cao và có sự tăng trưởng tốt, tỷ suất lợi nhuận gộp năm 2015 đã tăng 21,45 điểm phần trăm so với năm 2014, tỷ suất lợi nhuận gộp tương đối cao.

Dù doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm, tuy nhiên do giá vốn giảm làm lợi nhuận gộp tăng trưởng. Năm 2015, doanh thu từ hoạt động tài chính của công ty giảm mạnh so với năm 2015, cùng với chi phí quản lý doanh nghiệp tăng cao do trích bổ sung dự phòng phải thu khó đòi làm lợi nhuận trước và sau thuế của Công ty giảm. Tuy vậy đây chưa hẳn là một dấu hiệu xấu, bởi lẽ nó cho thấy Công ty đang có sự chuyển dịch cơ cấu doanh thu theo hướng vững bền hơn, khi doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng cao, cùng với đó là giảm tỷ trọng doanh thu từ các hoạt động ít ổn định như doanh thu tài chính.

7.3. Hoạt động marketing

Marketing là hoạt động luôn được Công ty coi trọng. Triển khai thực hiện và hoàn thành hợp đồng theo đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng dịch vụ cung ứng tốt nhất cho khách hàng luôn là ưu tiên hàng đầu, là kim chỉ nam cho mọi hoạt động kinh doanh của Công ty. Đây cũng là biện pháp tốt nhất giúp Công ty giành được sự tin nhiệm của các khách hàng hiện có cũng như nhóm khách hàng tiềm năng.

Công ty luôn thực hiện quảng bá các sản phẩm của mình trên các phương tiện thông tin đại chúng. Hoạt động marketing, giới thiệu sản phẩm được tổ chức thường xuyên, nhất là các sản phẩm nhà bán do Công ty làm chủ đầu tư. Ngoài ra Công ty cũng xây dựng website riêng để giới thiệu sản phẩm, tình hình hoạt động của Công ty cũng như quảng bá hình ảnh của mình.

Bên cạnh đó Công ty cũng chú trọng hoạt động nghiên cứu và phát triển thị trường. Phòng đầu tư và phòng quản lý dự án chịu trách nhiệm chính trong việc nghiên cứu thị trường xây dựng và thị trường nhà đất.

Về hoạt động quảng bá thương hiệu và sản phẩm, Long Giang Land đang dựa vào các dự án bất động sản, các hợp đồng xây dựng để từng bước xây dựng thương hiệu Bất động sản riêng của Long Giang Land, đây sẽ là bước thang mới và là bước thang quan trọng trong quá trình phát triển tiếp theo của Công ty.

CTCP Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang nhận thức được tầm quan trọng của chất lượng sản phẩm dịch vụ, uy tín trong quá trình thi công đối với sự nhận diện thương hiệu của Long Giang, Công ty muốn được khách hàng, các đối tác biết đến như một Công ty hoạt động uy tín, an toàn, chất lượng và chính những điều này sẽ truyền bá cho thương hiệu Long Giang Land.

7.4. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Nhãn hiệu thương mại của Công ty đã được đăng ký nhãn hiệu thương mại độc quyền.

Logo của Công ty



Bên cạnh logo, Long Giang Land đang sở hữu thương hiệu Bất động sản đã được bảo hộ độc quyền là Nhân hiệu “Rivera Park”



RIVERA PARK

Mô tả: Nhân hiệu gồm dòng chữ: “RIVERA PARK” viết in hoa màu xanh tím than. Bên trên dòng chữ và viên kim cương cách điệu màu vàng. Tất cả được đặt trên nền trắng.

Hình ảnh trái tim, và biến thể hình ảnh để hình thù thương hiệu vừa giống với hình ảnh viên kim cương xa xỉ, vừa là trái tim con người. Hình ảnh chìa khóa bên trong trái tim thể hiện mong muốn tạo nên giá trị tốt nhất cho căn hộ và phương châm chất lượng sống là ưu tiên hàng đầu.

7.5. Các dự án lớn của Công ty

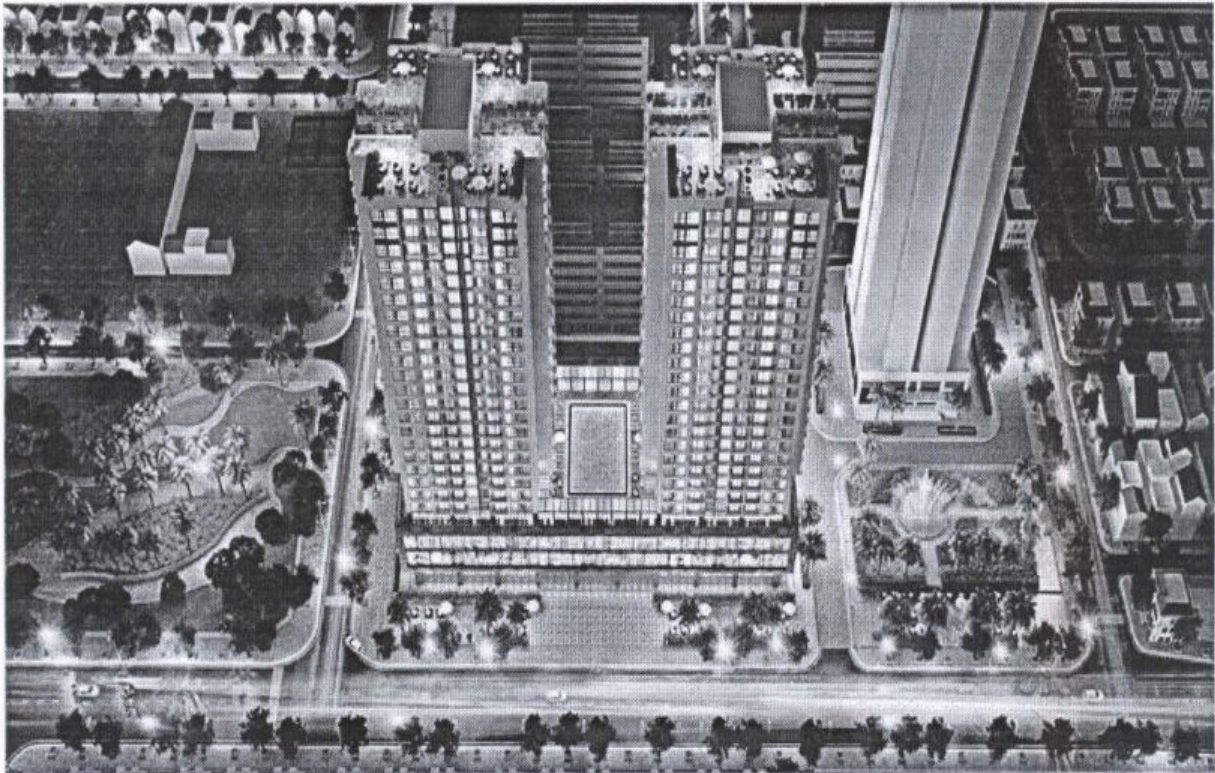
Dự án Chung cư Thành Thái (tên thương mại là “Rivera Park Sài Gòn”)

Dự án có vị trí tại số 7/28 Đường Thành Thái, Phường 14, Quận 10, TP. HCM ngay giao lộ giữa đường Thành Thái và Nguyễn Tri Phương. Rivera Park Sài Gòn nằm ngay khu vực trọng điểm của quận 10 là khu vực phát triển mạnh, khu dân cư đông đúc có trình độ văn hóa cao. Bên cạnh đó, Dự án căn hộ Rivera Park Sài Gòn nằm ngay các cung đường huyết mạch kết nối linh hoạt và tiện lợi đến các khu vực quận huyện khác như Quận 1, Quận 5, Quận 6, Quận 11, Tân Bình, Quận 3thông qua các tuyến đường giao thông huyết mạch chỉ từ 5 – 10 phút đi xe.

Chủ đầu tư Dự án đặt tiêu chí chất lượng sống lên hàng đầu với lối thiết kế thoáng mở, diện tích đất cây xanh lên đến 6.439 m² nằm xem kẽ cùng khu căn hộ và các tiện ích như bể bơi, phòng Gym, đường đi bộ lát đá, sân chơi cho trẻ em, v.v nhằm đem lại sự hài hòa về cảnh quan và môi trường trong lành cho cư dân.

Tổng mức đầu tư của Dự án dự kiến là: **1.337.141.658.000 đồng.**

Hình 6: Phối cảnh Dự án Chung cư Thành Thái



Dự án 69 Vũ Trọng Phụng

Dự án thuộc trục đường chính nối quận Thanh Xuân với khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính, thuận tiện giao thông và cơ sở hạ tầng, tiện ích về trường học, bệnh viện, trung tâm thương mại, vui chơi giải trí.

Dự án cũng nằm trong khu vực dân cư đông đúc, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đầy đủ: ngay gần chợ, siêu thị, bệnh viện. Gần các trường đại học lớn như Khoa học tự nhiên; Xã hội và Nhân văn; Kiến trúc; Hà Nội. Kết nối thuận tiện với các khu vui chơi giải trí, trung tâm chiếu phim lớn như rạp Quốc gia, rạp Megastar tại Mipectower...

Chủ đầu tư dự án là CTCP Tư bổ di tích và thiết bị văn hóa Trung ương (Vinaremon) và Long Giang Land. Vinaremon và Long Giang Land đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh vào ngày 29/10/2009 về việc thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng (Rivera Park) theo hình thức Vinaremon ủy quyền cho LGL làm chủ đầu tư thực hiện dự án.

Tổng mức đầu tư dự kiến của Dự án là: **1.327.980.862.000 đồng.**

Hình 7: Phối cảnh Dự án Chung cư Vũ Trọng Phụng



8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất

8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất

- Kết quả hoạt động kinh doanh

Bảng 17: Kết quả HDSX kinh doanh công ty mẹ năm 2014, 2015 và 9T.2016

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2014	2015	% tăng giảm 2015/2014	9T.2016
Tổng giá trị tài sản	614.821,2	846.355,7	37,66	1.543.416,9
Vốn chủ sở hữu	325.027,2	337.273,5	3,77	341.934,5
Doanh thu thuần	92.829,7	175.743,3	89,32	128.689,3
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	37.577,8	10.464,6	(72,15)	4.503,7

Chỉ tiêu	2014	2015	% tăng giảm 2015/2014	9T.2016
Lợi nhuận khác	0,3	2.011,7	802.552,70	157,3
Lợi nhuận trước thuế	37.578,0	12.476,3	(66,80)	4.661,0
Lợi nhuận sau thuế	37.578,0	12.476,3	(66,80)	4.661,0
Tỷ lệ trả cổ tức (theo mệnh giá)	0%	6%	-	-

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý 3.2016 – Công ty mẹ)

Bảng 18: Kết quả HĐSX kinh doanh hợp nhất năm 2014, 2015 và 9T.2016

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2014	2015	% tăng giảm 2015/2014	9T.2016
Tổng giá trị tài sản	709.516,0	821.034,2	15,72%	1.623.991,3
Vốn chủ sở hữu	327.542,1	346.442,2	5,77%	356.557,1
Doanh thu thuần	183.890,1	121.581,0	(33,88%)	75.319,1
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	36.949,8	10.617,6	(71,26%)	(2.900,0)
Lợi nhuận khác	(330,4)	2.305,7	-	(165,3)
Lợi nhuận trước thuế	36.619,4	12.923,3	(64,71%)	(3.065,3)
Lợi nhuận sau thuế	32.883,5	11.675,2	(64,50%)	(2.227,1)

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý 3.2016 – Hợp nhất)

Trong hai năm 2014, 2015, 9 tháng đầu năm 2016, tổng giá trị tài sản của Công ty có xu hướng tăng. Năm 2015, tổng giá trị tài sản trên Báo cáo tài chính Hợp nhất của Công ty đạt 821 tỷ đồng, tăng 15,72% so với cuối kỳ năm 2014. Tại thời điểm 30/09/2016, tổng giá trị tài sản của Công ty cũng đã tăng lên đạt giá trị 1.624 tỷ đồng, tăng 98% so với thời điểm 31/12/2015.

Trong năm 2015, Long Giang Land không hoàn thành kế hoạch kinh doanh được đề ra tại ĐHCĐ thường niên năm 2015 khi Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ chỉ đạt lần lượt 175,7 tỷ đồng và 12,5 tỷ đồng, bằng 73,21% và 52,08% kế hoạch đặt ra. Bên cạnh đó, doanh thu thuần hợp nhất của Công ty đã giảm 33,88% so với năm 2014, kết hợp cùng với việc doanh thu tài chính giảm mạnh và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng cao đã

khiến lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh năm 2015 giảm 71,26% so với năm 2014, dẫn tới lợi nhuận sau thuế giảm 64,50% so với năm 2014.

8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

- Nhân tố thuận lợi

- o Nhân tố khách quan từ môi trường kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tập trung chủ yếu vào các mảng chính là: hoạt động xây dựng, hoạt động cung cấp dịch vụ và hoạt động đầu tư Bất động sản. Trong vòng 3 năm trở lại đây, ngành công nghiệp xây dựng luôn là ngành đi đầu trong tốc độ tăng trưởng ngành của Việt Nam, đóng góp điểm số phần trăm lớn vào sự tăng trưởng của tốc độ tăng trưởng GDP. Bên cạnh đó, ngành Bất động sản được cho rằng đã ở đáy tại năm 2014 và sẽ bắt đầu một xu hướng tăng mạnh với đỉnh vào khoảng năm 2018. Đây sẽ là động lực và cơ hội cho sự phát triển mạnh mẽ trong thời gian tới của Long Giang Land.

Tốc độ tăng trưởng của ngành xây dựng có sự tương quan chặt chẽ với sự phát triển của thị trường bất động sản. Kể từ khi nền kinh tế có dấu hiệu hồi phục trở lại, tốc độ tăng trưởng của ngành xây dựng nước ta vẫn đang ở mức khá, đạt bình quân khoảng 4,4%/năm trong giai đoạn 2013 – 2015. Theo dự báo của Business Management Improvement (BMI), năm 2016 giá trị ngành xây dựng dân dụng dự kiến tăng 5,5% so với năm 2015 và ước tăng trưởng bình quân 6,6%/ năm trong giai đoạn 2017 – 2025.

Xu hướng ấm lên của thị trường bất động sản tiếp tục được ghi nhận, khi hầu hết các lĩnh vực trong ngành đều đạt được những tín hiệu khá tốt trong năm 2015 và được kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng trưởng trong năm 2016. Thị trường bán lẻ tiếp tục diễn biến tốt với tỷ lệ trống duy trì ở mức 10% - 12%. Thị trường văn phòng chờ đón nguồn cung chất lượng cao trong bối cảnh nhu cầu thuê văn phòng sẽ tăng mạnh do nhiều doanh nghiệp nước ngoài sẽ muốn thuê và lập văn phòng trong thành phố. Thị trường nhà ở tiếp tục những tín hiệu tích cực, khi số lượng dự án nhà ở và khu dân cư mới được chào bán và giao dịch thành công liên tục tăng vọt cùng với giá bán được cải thiện trong năm 2015. Cộng với việc các Hiệp định thương mại tự do được ký kết đã thu hút mạnh mẽ dòng vốn FDI đầu tư vào Việt Nam, khiến cho nhu cầu xây dựng các khu công nghiệp, nhà kho, nhà máy, chợ thương mại,.. tại các vùng kinh tế trọng điểm liên tục tăng cao. Đây là cơ hội trực tiếp cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang phát huy thế mạnh và kinh nghiệm của mình trong lĩnh vực xây dựng dân dụng, thi công công trình để mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh, gia tăng lợi nhuận và quảng bá thương hiệu của mình.

Thực tế, quý I năm 2016, Giá trị sản xuất xây dựng theo giá hiện hành ước tính đạt 201,5 nghìn tỷ đồng, bao gồm: Khu vực Nhà nước đạt 16,9 nghìn tỷ đồng, chiếm 8,4%; khu vực ngoài Nhà nước 171,5 nghìn tỷ đồng, chiếm 85,1%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài 13,1 nghìn tỷ đồng, chiếm 6,5%. Trong tổng giá trị sản xuất, giá trị sản xuất xây dựng công trình nhà ở đạt 78,4 nghìn tỷ đồng; công trình nhà không để ở đạt 34,1 nghìn tỷ đồng; công trình kỹ thuật dân dụng đạt 66,9 nghìn tỷ đồng; hoạt động xây dựng chuyên dụng đạt 22,1 nghìn tỷ đồng. Ngành xây dựng 6 tháng đầu năm 2016 tăng 8,8% so với cùng kỳ năm 2015, Giá trị sản xuất xây dựng 6 tháng theo giá so sánh 2010 ước tính đạt 360,9 nghìn tỷ đồng.

Một số cải tiến trong chính sách của Nhà nước có tác động tích cực đến ngành xây dựng. Luật Đấu thầu 2013 và Nghị định 63/2014/NĐ-CP quy định, nhà thầu ngoại phải liên doanh hoặc ký hợp đồng với nhà thầu phụ Việt Nam không thấp hơn 30% giá trị gói thầu về tư vấn, xây dựng và hỗn hợp. Đặc biệt, ngày 14/02/2015, Nghị định 15/2015/NĐ-CP về đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) chính thức được ban hành, nhiều doanh nghiệp xây dựng hạ tầng hồ hởi đón nhận. Điều này hứa hẹn cải thiện khả năng cạnh tranh của nhà thầu trong nước cũng như tăng tính minh bạch trong đấu thầu dự án. Giờ đây Công ty sẽ có nhiều cơ hội hơn tham gia vào các dự án do Nhà nước đầu tư. Bên cạnh đó, Luật Đầu tư công số 49/2014/QH13 sẽ nâng cao hiệu quả vốn đầu tư, khắc phục tình trạng nợ đọng và tăng tính minh bạch trong phân bổ nguồn lực Nhà nước.

o Nhân tố nội tại của Công ty

Là một doanh nghiệp có thâm niên trong Ngành, đã trải qua thời kỳ khủng hoảng nhất của thị trường bất động sản và ngành xây dựng Việt Nam cũng như thế giới, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang đã có nhiều kinh nghiệm cả trong quản trị điều hành, định hướng hoạt động của Công ty và cả trong hoạt động chuyên môn của ngành. Điều này đã được khẳng định khi Long Giang Land đã thực hiện thành công nhiều dự án và được các đối tác tin tưởng, hợp tác lâu dài.

Công ty đang dần khẳng định thương hiệu với uy tín và chất lượng được đặt lên hàng đầu. Hoạt động cả trên lĩnh vực xây lắp, cung cấp dịch vụ bất động sản và đầu tư bất động sản nên Công ty đã tạo nên một chuỗi cung ứng sản phẩm cho đối tác và nhà đầu tư, điều này giúp tạo nên lợi thế cho Công ty trong quá trình cung ứng sản phẩm, dịch vụ.

Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc đã vạch ra lộ trình phát triển trung hạn của Công ty, với các định hướng và mục tiêu rõ ràng. Trước mắt, Công ty đã chuẩn bị xong việc xây dựng thương hiệu bất động sản riêng của Long Giang land, mở hai sàn giao dịch bất động sản để cung cấp các sản phẩm bất động sản của Công ty.

Công ty có kinh nghiệm thực hiện thi công nhiều dự án lớn như tòa nhà M5-Tower – 91 Nguyễn Chí Thanh, khách sạn Rex – 155 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP. HCM, BIDV Tower –

194 Trần Quang Khải – Hà Nội, cùng với đó là các dự án đầu tư Bất động sản lớn và phức tạp đã và đang triển khai như Dự án Trung tâm TMDV và Nhà ở 173 Xuân Thủy, Dự án Trung tâm TMDV, Nhà ở và Văn phòng 102 Trường Chinh, Dự án Chung cư Thành Thái, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh... Có thể thấy đây đều là những công trình lớn, phức tạp, phân bố ở cả hai thành phố lớn của Việt Nam, cần có trình độ kỹ thuật và đội ngũ cán bộ công nhân viên có trình độ cao, các dự án kể trên cũng đã là lời khẳng định cho trình độ và uy tín của Long Giang Land.

- Nhân tố bất lợi

Mặc dù thị trường bất động sản đã có dấu hiệu tích cực song sự phục hồi vẫn diễn ra chậm. Nền kinh tế vĩ mô đang phục hồi nhưng chưa thực sự khởi sắc, vẫn còn nhiều khó khăn thách thức, tăng trưởng chung ở mức thấp và vẫn tiềm ẩn biến động giá cả nguyên vật liệu, đây là yếu tố rủi ro có thể đem lại những tổn thất nặng nề cho Công ty.

Thực tế, dù thị trường bất động sản được cho rằng đã tạo đáy năm 2014 và phục hồi bắt đầu từ năm 2015, tuy nhiên nguồn cung bất động sản trên thị trường vẫn còn rất lớn, trong khi nhu cầu mua bất động sản chưa tăng, các vấn đề về kinh tế tài chính thế giới cũng như Việt Nam chưa được giải quyết triệt để nên nhà đầu tư cũng không dám mạnh tay rót một lượng vốn lớn vào thị trường vì sợ đọng vốn quá lâu, cùng với đó là tại thị trường Việt Nam, hiện đang có rất nhiều Doanh nghiệp hoạt động mạnh mẽ trong lĩnh vực xây lắp, kinh doanh Bất động sản như Tập đoàn FLC, Các công ty thuộc Vinaconex, Các công ty thuộc Sông Đà, VinGroup, Coteccons,... Tất cả các yếu tố kể trên tạo nên một bối cảnh cạnh tranh gay gắt, nếu không có nguồn tài chính đủ mạnh, Công ty sẽ phải chịu rất nhiều áp lực từ phía các đối thủ cạnh tranh.

9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp cùng ngành khác

9.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang là đơn vị có bề dày kinh nghiệm và có nhiều thành tích trong lĩnh vực xây lắp, sản phẩm của Công ty được nhiều khách hàng tín nhiệm. Với tầm nhìn trở thành thương hiệu bất động sản có uy tín hàng đầu tại Việt Nam, Công ty xây dựng giá trị cốt lõi dựa trên uy tín, trung thực, kỷ luật, kiên định, hài hòa lợi ích, chính những giá trị này đã đưa Long Giang Land đến gần hơn với các chủ đầu tư.

Dù khó có thể so sánh với các doanh nghiệp đầu ngành Bất động sản như VinGroup, Coteccons, HB Group nhưng với sự nỗ lực, kinh nghiệm và giá trị tạo ra cho chủ đầu tư, đối tác và khách hàng, Công ty đã từng bước khẳng định vị trí thương hiệu của Long Giang Land trên thị trường Việt Nam, sánh ngang và có phần nhỉnh hơn các Công ty con mang thương hiệu Vinaconex hay Sông Đà.

9.2. Triển vọng phát triển của ngành

- Những thuận lợi cho sự phát triển ngành

Lĩnh vực xây dựng trong thời gian tới sẽ được hỗ trợ bởi Luật Nhà ở (sửa đổi) 2014. Cụ thể, Luật Nhà ở 2014 cho phép người nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam, dự kiến sẽ là lực đẩy quan trọng trong thị trường BĐS Việt Nam... Cuối năm 2015, thị trường xây dựng ở nước ta có nhiều bứt phá, thu hút các doanh nghiệp nước ngoài đầu tư nguồn vốn khá lớn chủ yếu từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Singapore, Đài Loan, Trung Quốc, EU, Hoa Kỳ và Canada.

Việc Việt Nam ký kết Hiệp định thương mại tự do với Liên minh châu Âu đầu năm 2015 là điều kiện thuận lợi cho ngành xây dựng phát triển hơn khi được các nước Đức, Bỉ, Hà Lan, Pháp và Tây Ban Nha chịu bỏ một nguồn vốn khá cao vào các công trình cao ốc, tòa nhà lớn, trung tâm thương mại,... trên khắp các tỉnh thành trọng điểm của cả nước (Tp.HCM, Hà Nội, Hải Phòng, Cần Thơ, Đà Nẵng,...). Bên cạnh đó, các doanh nghiệp Hoa Kỳ cũng đầu tư trực tiếp vào các nhà máy, xưởng dệt may, hóa dầu, linh kiện điện tử. Hong Kong, Virgin Islands, Singapore cũng thực hiện chiến lược quảng bá thương hiệu của mình bằng cách đầu tư nguồn vốn vào các công trình hạ tầng và còn thu mua một số vật liệu xây dựng trong nước. Những chính sách này sẽ hỗ trợ người dân Việt Nam trong việc xây dựng hệ thống nước sạch, hệ thống thoát nước cho khu đô thị.

Tốc độ tăng trưởng của ngành xây dựng những năm gần đây đã tăng mạnh trở lại và được kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng trong tương lai, với nền tảng cơ bản là tốc độ đô thị hóa ngày càng được cải thiện, hình thành các dự án đô thị và khu đô thị mới. Tính riêng 6 tháng đầu năm 2016, giá trị sản xuất xây dựng theo giá hiện hành đạt 456 nghìn tỷ đồng, trong đó, khu vực ngoài Nhà nước đạt 394,2 nghìn tỷ đồng, chiếm 86,4%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 25,9 nghìn tỷ đồng, chiếm 5,7%. Trong tổng giá trị sản xuất, giá trị sản xuất xây dựng công trình nhà ở đạt 179,8 nghìn tỷ đồng, chiếm 39,4%; công trình nhà không để ở đạt 76,9 nghìn tỷ đồng, chiếm 16,9%; công trình kỹ thuật dân dụng đạt 147,4 nghìn tỷ đồng, chiếm 32,3%; hoạt động xây dựng chuyên dụng đạt 51,9 nghìn tỷ đồng, chiếm 11,4%.

Giá trị sản xuất xây dựng 6 tháng năm 2016 theo giá so sánh 2010 ước tính đạt 360,9 nghìn tỷ đồng, tăng 8,7% so với cùng kỳ năm trước, trong đó khu vực ngoài Nhà nước đạt 311 nghìn tỷ đồng, tăng 10,7%. Đây là những con số cho thấy sự phục hồi mạnh mẽ của toàn ngành xây dựng.

Thu hút dòng vốn FDI trong lĩnh vực xây dựng dân dụng, bất động sản và công nghiệp được kỳ vọng tăng trưởng nhờ tác động tích cực từ các Hiệp định thương mại tự do. Trong năm 2015, Việt Nam đã đàm phán và gia nhập thành công vào các Hiệp định thương mại tự do quan trọng, tiêu biểu như EVFTA (Việt Nam - Liên minh châu Âu), VKFTA (Việt Nam - Hàn Quốc), Hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP), Hiệp định đối tác kinh tế toàn diện

khu vực (RCEP). Chính điều này là động lực thúc đẩy lượng vốn FDI đầu tư vào Việt Nam ngày càng gia tăng. Theo thống kê từ Cục đầu tư nước ngoài - Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tổng vốn FDI đăng ký mới và cấp thêm có xu hướng tăng nhanh trong vài năm trở lại đây, trong đó ngoài lĩnh vực sản xuất, lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản cũng thu hút được một lượng vốn đáng kể. Thu hút FDI trong lĩnh vực sản xuất, bất động sản làm tăng nhu cầu về nhà ở, nhà xưởng tạo nguồn dự án lớn cho các doanh nghiệp trong ngành xây dựng.

Dòng vốn FDI thu hút được trong ngành công nghiệp chế biến, chế tạo lớn kích thích nhu cầu xây dựng nhà xưởng và khu công nghiệp. Cụ thể, dòng vốn đầu tư vào lĩnh vực chế biến, chế tạo chiếm đến 70% trong cơ cấu vốn FDI, với số lượng các dự án mới tăng thêm chiếm lợi thế tuyệt đối. Nhu cầu xây dựng nhà xưởng, nhà kho, sân bãi,... vì thế cũng gia tăng mạnh mẽ, đặc biệt đối với các ngành được hưởng lợi thế thương mại từ các hiệp định thương mại tự do như dệt may, thủy sản, khu công nghiệp, logistic. Ngay đầu năm 2016, đã có một vài dự án lớn được cấp giấy chứng nhận đầu tư như dự án nhà máy dệt may của công ty Mapple (Singapore) với tổng vốn đầu tư dự kiến khoảng 110 triệu USD, kế hoạch đầu tư dự án của Amata (Thái Lan) ở Quảng Ninh và Đồng Nai với quy mô vốn lên đến hàng tỷ USD, dự án nâng thêm 500 triệu USD vốn đầu tư tại Việt Nam của Jabil Circuit (Mỹ). Như vậy, ngoài dòng vốn FDI trực tiếp vào lĩnh vực xây dựng, dòng vốn FDI chảy vào lĩnh vực bất động sản và sản xuất sẽ tạo nguồn lợi lớn cho hầu hết doanh nghiệp xây dựng trong nước, đẩy mạnh khả năng tăng trưởng và triển vọng khả quan cho ngành.

Về mặt Pháp luật, Dự thảo thông tư 06/2016 của ngân hàng nhà nước thay thế thông tư 36/2014/TT-NHNN dự báo sẽ có tác động tiêu cực đến dòng vốn cho vay vào lĩnh vực bất động sản, tuy nhiên, khi được ban hành, thông tư 06/2016 đã có những điều chỉnh theo hướng kiểm soát tín dụng bất động sản với một lộ trình dài hạn và nhẹ nhàng hơn so với dự thảo, chính điều này tạo ra kỳ vọng thị trường bất động sản cũng như các công ty trong ngành sẽ giữ được nhịp tăng trưởng.

- Xu hướng phát triển của ngành xây dựng Việt Nam đến năm 2020 - 2025

- Phát triển mạnh mẽ kết cấu hạ tầng trên quy mô lớn, trước hết là về năng lượng, giao thông, cấp nước và vệ sinh;
- Thực hiện ngày càng nhiều các dự án có vốn đầu tư nước ngoài;
- Phát triển mạnh mẽ các đô thị và vùng đô thị, đáp ứng nhu cầu về hạ tầng và nhà ở;
- Xúc tiến các dự án về bảo vệ môi trường;
- Tham gia mạnh vào thị trường xây dựng nước ngoài.

9.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Theo kế hoạch định hướng của Công ty, Công ty tập trung mũi nhọn chính vào hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản với việc triển khai các dự án bất động sản có vị trí thuận lợi ở các thành phố lớn. Hiện tại, Công ty đã hoàn thành việc đăng ký thương hiệu Bất động sản “Long Giang Rivera Park” với Cục Sở hữu trí tuệ. Đây là thương hiệu mũi nhóm Công ty sử dụng để tạo tiền đề cho hoạt động đầu tư Bất động sản của Long Giang Land trong tương lai.

Trong giai đoạn 2016 – 2017, Chiến lược kinh doanh của Công ty là: Đẩy mạnh hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, tập trung vào phân khúc thị trường cao cấp; Thoái vốn hoạt động đầu tư tài chính để tập trung cho hoạt động cốt lõi; Làm lành mạnh tình hình tài chính Công ty, nâng cao sức mạnh tài chính phục vụ triển khai các dự án bất động sản và thi công xây lắp của Công ty; Phát triển hoạt động quản lý bất động sản nhằm khai thác tốt các dự án bất động sản sau khi hoàn thành.

Định hướng của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang trong dài hạn và chiến lược trung hạn 2016 – 2017 tập trung vào mục tiêu lành mạnh hóa tình hình tài chính, cơ cấu lại các hoạt động, hướng tới sự phát triển bền vững. Các mảng hoạt động công ty tập trung đều là những mảng kinh doanh chính, phù hợp với những triển vọng cũng như bất lợi của ngành cũng như của cả nền kinh tế. Trong các định hướng phát triển và chiến lược kinh doanh, định hướng xây dựng thương hiệu riêng, và chiến lược phát triển hoạt động quản lý bất động sản sẽ là hai mảng kinh doanh bản lề tạo nên sự phát triển bền vững cùng với sự phát triển của ngành bên cạnh mảng xây lắp, đầu tư kinh doanh Bất động sản – những mảng cốt lõi của Công ty.

10. Chính sách với người lao động

10.1. Số lượng và cơ cấu lao động

Số lượng và cơ cấu lao động của Công ty tại thời điểm 30/06/2016 là 91 người. Cơ cấu lao động của Công ty như sau:

Bảng 19: Cơ cấu lao động của Long Giang Land và các công ty con

Trình độ	Số lượng Nhân sự				Tổng
	Long Giang Land	Long Giang Hà Nội	Long Giang Sài Gòn	TMDV Xuân Thủy	
PTTH	-	2	2	1	5
Trung cấp	2	-	2	5	9
Cao Đẳng	3	-	1	2	6
Đại học	34	19	13	4	70
Thạc sỹ	-	-	-	1	1
Tổng	39	21	18	13	91

(Nguồn: CTCP Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang)

10.2. Chính sách đào tạo, lương, thưởng, trợ cấp

- Chính sách đào tạo

Việc phát triển nguồn nhân lực có chất lượng là điều kiện tiên quyết để đáp ứng nhu cầu phát triển ngày càng cao của Công ty. Với mục tiêu nâng cao chất lượng chuyên môn và nghiệp vụ của CBNV theo hướng chuyên nghiệp, Công ty đã có quy trình đào tạo khoa học, có chính sách đào tạo phù hợp với nhu cầu của người động ngày càng đáp ứng yêu cầu của công việc. Hàng năm, Công ty đều tổ chức các lớp đào tạo nội bộ cho CBNV nhằm nâng cao sự hiểu biết, trình độ chuyên môn nghiệp vụ, đặc biệt là nâng cao trình độ quản lý của các cấp CBQL. Ngoài việc đẩy mạnh công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, Công ty còn xác định đây cũng là công tác truyền thông nội bộ nhằm truyền thông hình ảnh, thương hiệu của Công ty thông qua CBNV, qua đó thu hút nhân tài vào làm việc tại Công ty để từ đó đóng góp vào thành tích chung của Công ty.

Đào tạo nội bộ bao gồm các khoá đào tạo: đào tạo trực tiếp trong công việc, đào tạo hội nhập cho CBNV mới, đào tạo về Hệ thống quản lý chất lượng,...

Đào tạo bên ngoài: Tùy thuộc vào nhu cầu công việc và khả năng của mỗi người mà Công ty có thể cử CBNV đi tham dự những khóa học tại các trường đại học, các trung tâm đào tạo uy tín của trong nước hoặc nước ngoài. Đối với việc cử CBNV đi đào tạo ở nước ngoài sẽ do Tổng Giám đốc quyết định.

- Chính sách lương, thưởng

Công ty đã ban hành quy chế tiền lương, thưởng dựa trên sự đóng góp của từng lao động vào sự phát triển của Công ty. Hiện tại tiền lương của Công ty đang chi trả cho người lao động bao gồm 2 phần: Lương thang bậc và phụ cấp. Lương thang bậc là phần lương cứng của Người lao động được xếp ngạch, bậc. Mức lương thang bậc căn cứ vào vị trí chức danh, tính chất công việc, giá trị công việc, trình độ chuyên môn của CBNV, đây là phần lương cứng của người lao động. Ban lãnh đạo Công ty căn cứ vào kết quả thực hiện công việc, vào trình độ chuyên môn – nghiệp vụ, tính chất và giá trị công việc, kinh nghiệm, sự trung thành – trung tín, năng suất chất lượng công việc, đóng góp của người lao động tiềm năng của nhân viên quyết định mức mềm (nếu có) cho mỗi người lao động trong Công ty.

Ngoài tiền lương, công ty còn có các khoản phụ cấp và thưởng cho cán bộ nhân viên. Đối với các khoản tiền thưởng, Công ty thực hiện chế độ thưởng đối với người lao động theo quy chế lương thưởng tại Công ty. Tùy thuộc vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong quý, trong năm, và kết quả phân phối lợi nhuận do Đại hội đồng cổ đông quyết định, người lao động tại Công ty được hưởng chế độ thưởng khác nhau theo ngày lễ, Tết hoặc theo thành tích xuất sắc,...

Để phù hợp với sự tốc độ phát triển, Công ty đang tiến hành xây dựng/điều chỉnh bổ sung một số chế độ đãi ngộ cho CBNV nhằm nâng cao tính hấp dẫn của môi trường làm việc, giữ chân nhân sự tốt và thu hút nguồn nhân lực có chất lượng từ bên ngoài; tăng tính cạnh tranh trên thị trường lao động về thu nhập và chế độ khác.

- **Chính sách trợ cấp**

Công ty luôn tuân thủ và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về trợ cấp đối với người lao động theo đúng quy định hiện hành. Hiện tại, Công ty đang áp dụng trợ cấp đối với một số đối tượng theo luật định như trợ cấp thai sản, trợ cấp ốm đau, trợ cấp làm thêm giờ,... Ngoài việc trợ cấp cho các đối tượng theo quy định tại Bộ Luật Lao động, Công ty đã có kế hoạch tổ chức các chương trình từ thiện như: Ủng hộ CBNV không may gặp hoàn cảnh khó khăn hoặc ốm đau, tai nạn, hiến máu nhân đạo và CBNV quyên góp quần áo, đồ dùng, sách vở cũ, ...

Nhìn chung, các chính sách đối với người lao động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang thực hiện trong những năm qua đã thực sự đem lại hiệu quả, tạo ra sự cạnh tranh thi đua trong công việc, tạo động lực và giữ vững niềm tin nơi người lao động để họ tiếp tục gắn bó và cống hiến hết mình cho Công ty.

11. Chính sách cổ tức

Công ty thực hiện việc chi trả cổ tức theo quy định tại Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Theo đó, cổ tức sẽ được Công ty công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận sau thuế nhưng không được vượt quá mức do Hội đồng quản trị đề xuất sau khi đã xin ý kiến tại Đại hội đồng cổ đông. Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị có thể tạm ứng cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công ty. Việc chi trả cổ tức sẽ được tiến hành khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành xong các nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

Trong giai đoạn 2011 - 2014, Công ty không thực hiện chi trả cổ tức, do tình hình thị trường chung có nhiều bất ổn, tình hình kinh doanh của Công ty cũng có ảnh hưởng, bởi vậy, Đại hội đồng cổ đông các năm của Công ty đã quyết định không chi trả cổ tức mà để lại lợi nhuận sau thuế dành cho tái đầu tư.

Ngày 28/05/2016, ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 quyết định thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2015, trong đó có quyết định chia cổ tức tỷ lệ 6% bằng tiền mặt.

12. Tình hình tài chính

12.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

- Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Bảng 20: Cơ cấu vốn chủ sở hữu công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

TT	Nguồn vốn	31/12/2014	31/12/2015	% tăng giảm 2015/2014	30/9/2016
1	Vốn điều lệ	199.992,8	199.992,8	0	199.992,8
2	Thặng dư vốn cổ phần	92.574,3	92.574,3	0	92.574,3
3	Nguồn vốn khác	17.480,2	17.480,2	0	17.480,2
4	LNST chưa phân phối	14.979,9	27.226,2	81,75%	31.887,2
5	Tổng	325.027,2	337.273,5	3,77%	341.934,5

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý 3.2016 – Công ty mẹ)

Bảng 21: Cơ cấu vốn chủ sở hữu hợp nhất

Đơn vị: triệu đồng

TT	Nguồn vốn	31/12/ 2014	31/12/ 2015	% tăng giảm 2015/2014	30/9/2016
1	Vốn điều lệ	199.992,8	199.992,8	0	199.992,8
2	Thặng dư vốn cổ phần	92.574,3	92.574,3	0	92.574,3
3	Nguồn vốn khác	34.006,8	45.032,8	32,42%	38.596,2
4	LNST chưa phân phối	968,3	8.842,4	813,21%	25,393,9
5	Tổng	327.542,2	346.442,3	5,77%	356.557,2

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý 3.2016 – Hợp nhất)

- Trích khấu hao TSCĐ

TSCĐ được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Công ty áp dụng phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

Bảng 22: Chính sách khấu hao tài sản cố định

TT	Nhóm tài sản	Số năm khấu hao
1	Nhà cửa vật kiến trúc	05
2	Máy móc thiết bị	03 - 05 năm
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 04 năm

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015 - LGL)

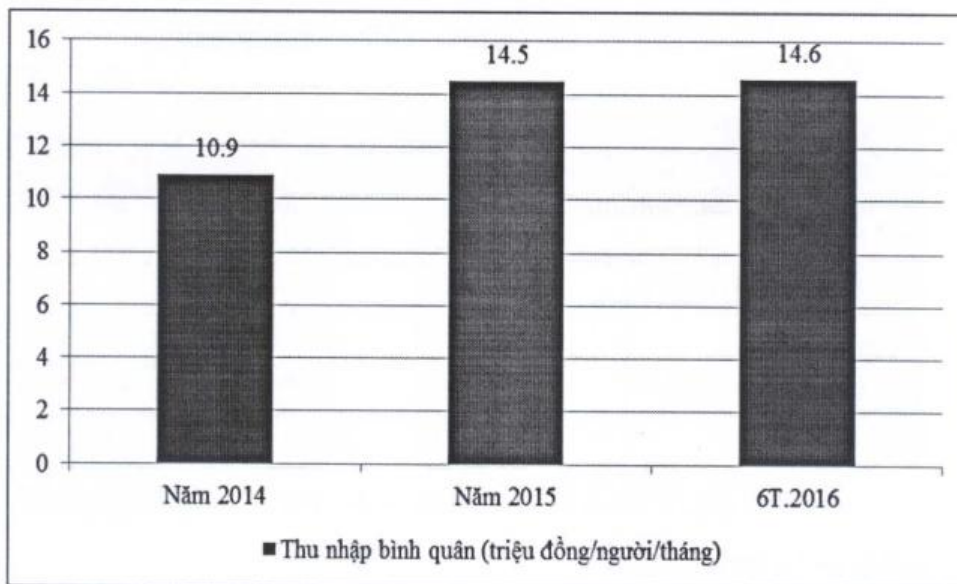
Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm của các loại tài sản cố định thuê tài chính như sau: Máy móc và thiết bị: 08 năm; Thiết bị và dụng cụ quản lý: 10 năm.

- Mức thu nhập bình quân

Mức thu nhập bình quân của CBCNV Long Giang Land trong năm 2015 đạt khoảng 14,5 triệu đồng/người, tăng khoảng 33% so với năm 2014. Đây là mức thu nhập khá cao so với mức trung bình của các doanh nghiệp hoạt động trong cùng ngành.

Chi tiết mức thu nhập bình quân của CBCNV Long Giang Land qua các năm như sau:

Hình 8: Thu nhập bình quân hàng tháng của CBCNV Công ty



(Nguồn: CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang)

- Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn

Tính đến nay, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang luôn đảm bảo thanh toán đúng và đầy đủ các khoản nợ đến hạn phải trả và không có nợ quá hạn.

- Các khoản phải nộp theo luật định

Thực hiện chủ trương của Hội đồng quản trị Công ty và để duy trì uy tín trên thị trường của mình, Công ty luôn tuân thủ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Riêng với nghĩa vụ tài chính, hiện tại Công ty không có các khoản thuế và các khoản phải nộp Nhà nước nào quá hạn phải trả.

Bảng 23: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (BCTC công ty mẹ)

Đơn vị: triệu đồng

TT	Khoản mục	31/12/ 2014	31/12/ 2015	30/9/2016
1	Thuế GTGT hàng bán nội địa	4.144,9	-	-
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	431,8	29,3	29,3
3	Thuế thu nhập cá nhân	662,0	963,6	552,4
4	Các loại thuế, phí, lệ phí khác	45,3	45,3	373,1
Tổng cộng		5.283,9	1.038,2	954,8

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý 3.2016 – Công ty mẹ)

Bảng 24: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (BCTC hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Khoản mục	31/12 2014	31/12/2015	30/9/2016
1	Thuế GTGT hàng bán nội địa	4.144,9	372,8	1.361,1
2	Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	328,7
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.524,1	2.608,0	331,3
3	Thuế thu nhập cá nhân	784,8	1.204,2	617,9
4	Các loại thuế, phí, lệ phí khác	48,3	45,3	44,4
Tổng cộng		6.502,1	4.230,3	2.683,3

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý 3.2016 – Hợp nhất)

- Trích lập các quỹ theo luật định

Các Quỹ của công ty được duy trì tương đối ổn định qua các năm, Công ty thực hiện trích lập các quỹ năm 2015:

Bảng 25: Các khoản kê trích lập các quỹ năm 2015

Đơn vị: triệu VND

TT	Nội dung	Số tiền
1	Trích Quỹ đầu tư phát triển 10%	1.247,6
2	Quỹ dự phòng bổ sung VDL 5%	623,8
3	Quỹ khen thưởng phúc lợi 10%	1.247,6

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 – LGL)

- **Tình hình nợ vay**

Bảng 26: Tình hình nợ vay (BCTC công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	% tăng giảm 2015/2014	30/09/2016
Vay và nợ ngắn hạn	70.516,2	128.052,5	81,59%	565.382,0
Vay và nợ dài hạn	31.648,3	6.993,2	(77,90%)	20.927,5
Tổng cộng	102.164,5	135.045,7	32,18%	586.309,5

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý 3.2016 – Công ty mẹ)

Bảng 27: Tình hình nợ vay (BCTC hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	% tăng giảm 2015/2014	30/09/2016
Vay và nợ ngắn hạn	54.539,7	107.785,9	97,63	540.901,5
Vay và nợ dài hạn	96.095,5	55.076,7	(42,69)	64.430,2
Tổng cộng	150.635,2	162.862,6	8,12	605.331,6

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý 3.2016 – Hợp nhất)

- **Tình hình công nợ hiện nay**

Bảng 28: Các khoản phải thu (BCTC công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	% tăng giảm 2015/2014	30/09/2016
Ngắn hạn	252.083,8	312.073,5	23,80	406.585,8
Phải thu khách hàng	184.341,0	240.456,2	30,44	192.683,2
Trả trước cho người bán	11.596,7	41.290,6	256,06	165.235,2
Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.635,0	8.476,5	11,02	9.411,7
Phải thu ngắn hạn khác	55.865,9	38.554,8	(30,99)	55.960,4
Dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi	(7.354,8)	(16.704,7)	127,12	(16.704,7)
Dài hạn	10.881,9	10.881,9	0	11.415,0
Phải thu dài hạn khác	10.881,9	10.881,9	0,	11.415,0
Tổng cộng	262.965,8	322.955,5	22,81	418.000,8

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý 3.2016 – Công ty mẹ)

Bảng 29: Các khoản phải thu (BCTC hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	% tăng giảm 2015/2014	30/09/2016
Ngắn hạn	225.449,6	204.879,1	9,12	412.479,0
Phải thu khách hàng (*)	150.915,6	136.710,7	(9,41)	195.116,0
Trả trước cho người bán	13.509,4	12.149,9	(10,06)	166.781,7
Phải thu về cho vay ngắn hạn				9.411,7
Phải thu ngắn hạn khác	68.480,0	75.002,9	9,53	59.855,7
Dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi	(7.455,4)	(18.984,4)	-	(18.686,1)
Dài hạn	10.881,9	10.881,9	0	11.415,0
Phải thu dài hạn khác	10.881,9	10.881,9	0	11.415,0
Tổng cộng	236.311,5	215.761,0	(8,70)	423.894,0

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý 3.2016 – Hợp nhất)

Bảng 30: Các khoản phải trả (BCTC công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	% tăng giảm	30/09/2016
Ngắn hạn	143.844,6	234.308,3	62,89	499.117,7
Phải trả người bán	60.573,1	139.810,1	130,81	210.544,0
Người mua trả tiền trước	759,2	309,2	(59,28)	7.007,7
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5.283,9	1.038,2	(80,35)	954,8
Phải trả người lao động	369,4	1.179,6	219,36	1.723,3
Chi phí phải trả	71.856,8	86.991,9	21,06	154.613,6
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	1.047,4	1.486,4	41,91	121.181,9
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.954,9	3.492,9	(11,68)	3.092,4
Dài hạn	35.599,5	139.728,2	292,50	116.055,2
Phải trả dài hạn khác	35.599,5	139.728,2	292,50	116.055,2
Tổng cộng	179.444,1	374.036,5	108,44	615.172,9

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý 3.2016 – Công ty mẹ)

Bảng 31: Các khoản phải trả (BCTC hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	% tăng giảm	30/06/2016
Ngắn hạn	171.308,57	155.133,40	(9,44%)	530.530,4
Phải trả người bán	80.267,6	94.978,6	18,33	234.519,2
Người mua trả tiền trước	3.552,4	599,8	(83,12)	7.307,8
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.502,1	4.230,3	(34,94)	2.683,3
Phải trả người lao động	1.557,3	7.558,9	385,38	2.276,4
Chi phí phải trả	54.404,7	32.463,4	(40,33)	150.024,2
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	10.979,3	8.565,3	(21,99)	127.467,1
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	7.416,7	6.676,5	(9,98)	6.114,2
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	6.628,3	60,6	(99,09)	138,1
Dài hạn	60.030,0	156.596,0	160,86	131.492,1
Phải trả dài hạn khác	51.844,8	156.596,0	202,05	131.492,1
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	8.185,3	-	0	-
Tổng cộng	231.338,6	311.729,4	34,75%	662.022,5

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý 3 soát xét – Hợp nhất)

12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 32: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu (Công ty mẹ)

Các chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
1/ Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	1,65	1,60
+ Hệ số thanh toán nhanh (lần)	1,20	0,90
2/ Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản (lần)	0,47	0,60
+ Hệ số nợ/VCSH (lần)	0,89	1,51
3/ Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho (lần)	0,98	0,69
+ Doanh thu thuần/tổng tài sản (lần)	0,15	0,21
4/ Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số LNST/DTT (%)	40,48%	7,10%

+ Hệ số LNST/VCSH (ROE) (%)	11,56%	3,70%
+ Hệ số LNST/TTS (ROA) (%)	6,11%	1,47%
+ Hệ số LNHKD/DTT (%)	40,48%	5,95%
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS) (đồng/cổ phần)	1.879	624

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 - LGL)

Bảng 33: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu (Hợp nhất)

Các chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
1/ Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	1,61	1,91
+ Hệ số thanh toán nhanh (lần)	1,06	0,84
2/ Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản (lần)	0,54	0,58
+ Hệ số nợ/VCSH (lần)	1,17	1,37
3/ Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho (lần)	1,20	0,33
+ Doanh thu thuần/tổng tài sản (lần)	0,25	0,16
4/ Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số LNST/DTT (%)	17,88%	9,60%
+ Hệ số LNST/VCSH (ROE) (%)	10,48%	3,46%
+ Hệ số LNST/TTS (ROA) (%)	4,54%	1,53%
+ Hệ số LNHKD/DTT (%)	20,09%	8,73%
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS) (đồng/cổ phần)	1.510	405

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 - LGL)

Về khả năng thanh toán: Năm 2014, 2015 khả năng thanh toán của Công ty vẫn được duy trì tương đối tốt. Năm 2014, hai hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh đều trên 1, cho thấy khả năng đáp ứng nhu cầu thanh toán các khoản nợ ngắn hạn của Công ty. Năm 2015, hệ số thanh toán ngắn hạn của Công ty tăng cao hơn so với năm 2014, tuy nhiên, hệ số thanh toán nhanh của công ty lại giảm xuống còn 0,84, nguyên nhân là do giá trị hàng tồn kho trong tài sản ngắn hạn của Công ty tăng cao. Đây cũng là điều dễ hiểu khi Long Giang Land đang định hướng tập trung vào hoạt động đầu tư Bất động sản.

Về cơ cấu vốn: Các hệ số thuộc nhóm chỉ tiêu này cho thấy doanh nghiệp có cơ cấu vốn với tỷ trọng nợ và vốn chủ sở hữu tương đối cân bằng. Tỷ trọng nợ của Công ty cao hơn không nhiều so với vốn chủ sở hữu và tỷ trọng này đã tăng nhẹ năm 2015 so với năm 2014 chủ yếu là do công ty tăng vay nợ ngắn hạn và nợ người bán ngắn hạn, trong khi đó vốn chủ sở hữu lại chỉ tăng nhẹ do giữ lại lợi nhuận sau thuế.

- ✓ Từ tháng 04/2010 - hiện tại Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam
- ✓ Từ 2012 - hiện tại Thành viên HĐQT Công ty cổ phần xây dựng công nghiệp

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam
- Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Đầu tư Long Giang
- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần xây dựng công nghiệp

Số CP nắm giữ hiện tại 7.376.600 CP

✓ Đại diện sở hữu: 3.054.000 CP

✓ Cá nhân sở hữu: 4.322.600 CP

Các cam kết nắm giữ Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành

Tên cá nhân: Ngô Thị Thanh Hòa Số cổ phiếu nắm giữ: 205.000 cổ phiếu
Mối quan hệ: Vợ Chiếm 1,02% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Lê Hương Giang Số cổ phiếu nắm giữ: 160.520 cổ phiếu
Mối quan hệ: Em ruột Chiếm 0,80% vốn điều lệ

CTCP Tập đoàn Đầu tư Long Giang Số cổ phiếu nắm giữ: 3.054.000 cổ phiếu
Chiếm 15,27% vốn điều lệ

Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam Số cổ phiếu nắm giữ: 2.717.590 cổ phiếu
Chiếm 13,59% vốn điều lệ

Ông Mai Hoàng Anh

Họ và tên: Mai Hoàng Anh

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 04/03/1957

Nơi sinh: Hà Nội

CMND: 011341033 cấp ngày 23/01/2003 tại CA Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 143 Đội Cấn – Ba Đình – Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư

Quá trình công tác

- ✓ Từ năm 1974 - 1983 Sinh viên Trường ĐH Kiến trúc Hà Nội và tham gia Quân đội
- ✓ Từ năm 1983 - 1985 Cán bộ Công ty Xây dựng – Bộ Công nghiệp nhẹ
- ✓ Từ năm 1985 - 2000 Cán bộ Công ty Du lịch dịch vụ Hà Nội – Hanoi Toserco
- ✓ Từ năm 2000 - 2003 Trưởng phòng Kế hoạch – Công ty Xây dựng và phục chế CT Văn Hóa
- ✓ Từ năm 2003 - 2011 Giám đốc Xi nghiệp – CTCP Đầu tư Hạ tầng Khu công nghiệp và đô thị số 18
- ✓ Từ ngày 27/04/2012 - ngày 20/01/2014 Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- ✓ Từ ngày 09/01/2012 - ngày 20/01/2014 Phó Tổng GD Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- ✓ Từ 20/01/2014 - hiện tại Phó Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- ✓ 15/12/2011 – hiện tại Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Long Giang Hà Nội

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Phó Chủ tịch HĐQT

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Long Giang Hà Nội

Số CP nắm giữ hiện tại: 0 cổ phần

✓ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

✓ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có

Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

Họ và tên: Nguyễn Thị Thanh Hà

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 02/12/1980

Nơi sinh: Nghệ An

CMND: 011897342 cấp ngày 19/06/2011 tại CA Hà Nội
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: P406 D8 – Thành Công - Ba Đình - Hà Nội
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính - Kế toán
Quá trình công tác:
✓ Từ năm 2002 đến năm 2004 Kế toán viên CTCP Đầu tư và Phát triển Đô Thị Long Giang
✓ Từ năm 2002 - năm 2006 Kế toán tổng hợp CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
✓ Từ năm 2007 - ngày 20/1/2014 Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
✓ Từ ngày 20/1/2014 - hiện tại Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
✓ Từ ngày 18/4/2014 - hiện tại Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
✓ Từ 01/06/2013 - hiện tại Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc - Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Xuân Thủy

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc - Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Xuân Thủy

Số CP nắm giữ hiện tại: 58.712 CP

✓ Đại diện sở hữu: 0 CP

✓ Cá nhân sở hữu: 58.712 CP

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có

Ông Nguyễn Ngọc Hưng

Họ và tên: Nguyễn Ngọc Hưng

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 17/04/1977

Nơi sinh: Thái Bình

CMND: 013019007



Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: Số 21 ngõ 80 phố Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh tế Tài chính – Ngân Hàng
Quá trình công tác:
✓ 7/2000 đến 4/2003 *Kế toán Xi nghiệp Liên doanh kính Long Giang*
✓ 5/2003 - 3/2005 *Kế toán trưởng Xi nghiệp Liên doanh kính Long Giang*
✓ 4/2005 - 10/2005 *Chuyên viên phòng tài chính kế toán Công ty cơ điện Xây dựng Nông nghiệp và Thủy Lợi Hà Nội*
✓ 11/2005 - 6/2008 *Phó phòng tài chính kế toán Công ty cơ điện Xây dựng Nông nghiệp và Thủy Lợi Hà Nội*
✓ 7/2008 - 2012 *Trưởng ban kiểm soát Công ty cổ phần cơ điện và xây dựng Việt Nam*
✓ 27/4/2012 - hiện tại *Thành viên HĐQT CTCP Đầu Tư và Phát triển Đô thị Long Giang*
✓ Từ 14/03/2015 - hiện tại *Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam*
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam
Số CP nắm giữ: 0 cổ phần
✓ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
✓ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
Những khoản nợ đối với Công ty: Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có

Bà Ngô Thị Thu Hiền

Họ và tên: Ngô Thị Thu Hiền
Giới tính: Nữ
Ngày tháng năm sinh: 23/01/1974
Nơi sinh: Hà Nội
CMND: 011795369
Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Số nhà 9 Phố Lê Văn Hưu, Ngô Thị Nhậm, Hai Bà Trưng, Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ
Quá trình công tác:	
✓ 10/1994 đến 8/2011	Phó Trưởng phòng Kiểm kê bảo quản Bảo tàng Cách mạng Việt Nam
✓ 10/2011 - 30/12/2011	Trợ lý Giám đốc CTCP Đầu Tư TMDV Xuân Thủy
✓ 1/1/2012 - 31/3/2014	Phó Giám đốc CTCP Đầu Tư TMDV Xuân Thủy
✓ 18/4/2014 - hiện tại	Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và phát triển Đô thị Long Giang
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Thành viên HĐQT
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ:	227.542 cổ phần
✓ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần
✓ Cá nhân sở hữu:	227.542 cổ phần
Các cam kết nắm giữ	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành	
Tên cá nhân: Ngô Thị Thanh Hòa	Số cổ phiếu nắm giữ: 205.000 cổ phiếu
Mối quan hệ: Em ruột	Chiếm 1,02% vốn điều lệ
Tên cá nhân: Lê Hà Giang	Số cổ phiếu nắm giữ: 4.322.600 cổ phiếu
Mối quan hệ: Em rể	Chiếm 21,62% vốn điều lệ

13.2. Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Hà Giang	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Văn Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Mạnh Hà	Phó Tổng Giám đốc

THÔNG TIN

Ông Lê Hà Giang

Sơ yếu lý lịch như trên.

Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

Sơ yếu lý lịch như trên

Ông Ngô Văn Bình

Họ và tên:	Ngô Văn Bình
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	1955
Nơi sinh:	Hà Nội
CMND:	010407395 cấp ngày 16/07/2003 tại CA Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác:	
✓ Từ ngày 16/07/ 2012 đến ngày 13/09/2012	Phó Tổng GD Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương
✓ Từ ngày 26/08/2014 đến ngày 26/11/2015	Phó Tổng GD Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương
✓ Từ 27/3/2015 đến hiện tại	Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Phó Tổng Giám đốc
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ:	0 Cổ phần
✓ Đại diện sở hữu:	0 Cổ phần
✓ Cá nhân sở hữu:	0 Cổ phần
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có	

Ông Nguyễn Mạnh Hà

Họ và tên:	Nguyễn Mạnh Hà
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	20/12/1973
Nơi sinh:	Hà Nội
CMND:	011689703
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Số 11 ngõ 126 Hoàng Hoa Thám, Tây Hồ, Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Kế toán
Quá trình công tác:	
✓ Từ năm 1993 đến năm 1999	Nhân viên kế toán – Công ty chiếu sáng và TBĐT Hà Nội, Trưởng CN công ty tại TP HCM
✓ Từ năm 1999 đến năm 2003	Trưởng CN – Chi nhánh Công ty TNHH Nam Nhân tại Hà Nội
✓ Từ năm 2003 đến 2012	Phó phòng Đầu tư – CTCP Đầu tư và Phát triển Long Giang
✓ Từ ngày 27/04/2012 đến ngày 16/06/2016	Trưởng BKS Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
✓ Từ ngày 16/6/2016 đến nay	Phó Tổng GD CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
✓ Từ 11/2013 - hiện tại	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc CTCP Thương mại và Dịch vụ Nghĩã Đô
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Phó Tổng Giám đốc
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc CTCP Thương mại và Dịch vụ Nghĩã Đô
Số CP nắm giữ:	140 Cổ phần
✓ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần
✓ Cá nhân sở hữu:	140 Cổ phần
Các cam kết nắm giữ	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành	
Tên cá nhân: Lương Hoàng Yến	Số cổ phiếu nắm giữ: 8 cổ phiếu

1 - C.
CÔNG TY
HÀN
KHOA
ĐẦU
T TRIỂN
NAM
M - TP

Mối quan hệ: Vợ Chiếm 0,00% vốn điều lệ

13.3. Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh

Họ và tên: Nguyễn Thị Hồng Sinh
Giới tính: Nữ
Ngày tháng năm sinh: 28/12/1982
Nơi sinh: Phú Thọ
CMND: 025182000086
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: Số nhà 20, ngõ 69B Hoàng Văn Thái, Khương Trung Thanh Xuân Hà Nội
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - Đại học Kinh tế Quốc dân
Quá trình công tác:
✓ T9/2013 - 19/01/2014 Kế toán tổng hợp CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
✓ 20/01/2014 –hiện tại Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
✓ Từ 01/01/2016 - hiện tại Kế toán trưởng Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Xuân Thủy
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Kế toán trưởng
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Xuân Thủy
Số CP nắm giữ: 5.300 cổ phần
✓ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
✓ Cá nhân sở hữu: 5.300 cổ phần
Những khoản nợ đối với Công ty: Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: không

13.4. Ban Kiểm soát

Bà Lưu Thị Thanh Nga Trưởng Ban Kiểm soát

Bà Phạm Thu Huyền Thành viên Ban Kiểm soát

Bà Lưu Thị Thanh Nga

Họ và tên: Lưu Thị Thanh Nga
Giới tính: Nữ
Ngày tháng năm sinh: 31/07/1979
Nơi sinh: Thành Phố Hồ Chí Minh
CMND: 023335265 cấp ngày 26/08/2011 tại CA Hà Nội
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: 18D, Ngách 262/7, Ngõ 262 Khương Đình, Hà Nội
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành kế toán doanh nghiệp
Quá trình công tác:
✓ Từ năm 2000 đến 2002 Kế toán viên CN Công ty TMDV Khánh An
✓ Từ năm 2002 – năm 2007 Kế toán trưởng CN Công ty TNHH Long Giang tại TP.HCM
✓ Từ năm 2007 - 2011 Kế toán trưởng CTCP Long Giang Hà Nội
✓ Từ năm 2011 – 2015 Kế toán Trưởng Công ty CP thương mại dịch vụ Xuân Thủy
✓ Từ năm 2016 – hiện tại Kế toán trưởng CTCP Long Giang Hà Nội
✓ Từ 16/6/2016 -hiện tại Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Trưởng Ban Kiểm soát
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán Trưởng Công ty CP Long Giang Hà Nội
Số CP nắm giữ: 20.140 cổ phần
✓ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
✓ Cá nhân sở hữu: 20.140 cổ phần
Những khoản nợ đối với Công ty: Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có

Bà Phạm Thu Huyền

Họ và tên: Phạm Thu Huyền
Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 29/09/1981
Nơi sinh: Sơn La
CMND: 164124153 cấp ngày 10/03/2006 tại CA Ninh Bình
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: Đông Sơn – Tam Điệp – Ninh Bình
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật – Chuyên ngành Thương mại Quốc tế
Quá trình công tác:
✓ Từ năm 2003 đến 2005 *Trợ lý pháp lý – Công ty Vinaconex 5*
✓ Từ năm 2005 - T5/2007 *Phụ trách hành chính nhân sự kiêm Trợ lý pháp lý văn phòng đại diện Nikon-Jel Corp tại Việt Nam*
✓ Từ T6/2007 - T2/2010 *Trưởng Phòng HCNS Công ty CPĐT và PTĐT Long Giang*
✓ Từ T3/2011 -12/2013 *Trưởng Phòng KSNB CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang*
✓ Từ 12/2013- T12/2014 *Giám đốc Nhân sự Công ty cổ phần đầu tư thương mại Thủ đô*
✓ Từ 01/2015 – T11/2015 *Trưởng Phòng thủ tục Công ty TNHH Vinhomes 1*
✓ Từ T11/ 2015 - hiện tại *Trưởng phòng HCNS CTCP Đầu tư và Phát triển Long Giang*
✓ Từ 2009 - hiện tại *Thành viên Ban Kiểm Soát CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang*
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: - Trưởng phòng HCNS
- Thành viên Ban Kiểm Soát
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
Số CP nắm giữ 10.500 cổ phần
✓ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
✓ Cá nhân sở hữu: 10.500 cổ phần
Các cam kết nắm giữ Không có
Những khoản nợ đối với Công ty: Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có

14. Tình hình tài sản

Bảng 34: Một số tài sản chính của Công ty tại ngày 31/12/2015

Đơn vị: Triệu đồng

Tài sản	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	Nguyên giá	HMLK	Giá trị còn lại	Nguyên giá	HMLK	Giá trị còn lại
Tài sản cố định hữu hình	4.231,2	4.101,8	129,5	29.303,7	18.037,2	11.266,5
Nhà cửa vật kiến trúc	-	-	-	-	-	-
Máy móc thiết bị	1.778,2	1.707,8	70,3	20.374,8	14.149,0	6.225,8
Phương tiện vận tải truyền dẫn	2.156,5	2.156,5	-	8.265,7	3.326,9	4.938,8
Thiết bị dụng cụ quản lý	296,6	237,5	59,2	663,2	561,3	101,9
Tài sản cố định khác	-	-	-	-	-	-
Tài sản thuê tài chính	32.426,2	14.053,1	18.373,1	56.922,6	27.827,6	29.095,0
Máy móc và thiết bị	20.731,8	10.983,5	9.748,3	45.228,2	24.758,1	20.470,2
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	4.798,1	66,6	4.731,4	6.896,3	3.002,9	3.893,4
Thiết bị, dụng cụ quản lý	6.896,3	3.002,9	3.893,4	4.798,1	66,6	4.731,4

(Nguồn: BCTC công ty mẹ, hợp nhất đã kiểm toán năm 2015 - LGL)

15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

15.1. Một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức

Bảng 35: Kế hoạch kinh doanh năm 2016 của Công ty mẹ

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2015	Năm 2016	
			Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2015
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	175,7	240	36,6%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	12,5	14,4	15,2%
Tỷ lệ trả cổ tức	%	6%	6%(*)	0%
Nộp ngân sách Nhà nước	Tỷ đồng	0,71	-	-
Thu nhập bình quân người lao động/tháng	Triệu đồng	14,5	-	-

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016, BCTC riêng kiểm toán năm 2015)

(*) tính trên Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2015, bằng tiền mặt

15.2. Căn cứ để Công ty đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên

Về tình hình kinh tế vĩ mô, năm 2015 tiếp tục là một năm Việt Nam có mức độ tăng trưởng tốt và ổn định, Tổng sản phẩm trong nước (GDP) 6 tháng đầu năm 2016 tăng 5,52% so với cùng kỳ năm trước, trong đó quý I tăng 5,48%; quý II tăng 5,55%. Trong mức tăng 5,52% của toàn nền kinh tế, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,12% (quý I tăng 7,16%; quý II tăng 7,09%), đóng góp 2,41 điểm phần trăm vào tăng trưởng chung. Song song với GDP, CPI tháng 6/2016 tăng 2,35% so với tháng 12/2015, bình quân mỗi tháng tăng 0,39%. Lãi suất cho vay có xu hướng giảm, tín dụng đối với nền kinh tế tăng trưởng tốt.

Trong bối cảnh ngành xây dựng đang đứng trước nhiều cơ hội và triển vọng để phát triển, khi chi phí huy động vốn giảm, lạm phát được kiểm soát và duy trì ổn định, nguồn vốn sử dụng cho hoạt động xây dựng tiếp tục được giải ngân và bổ sung mới, Thông tư 06/2016/TT-NHNN ban hành ngày 27/5/2016 đã đáp ứng được kỳ vọng của thị trường bất động sản. Các công ty được Chính phủ cho phép tham gia vào nhiều dự án, công trình xây dựng trọng điểm của Nhà nước. Những cải thiện trong thủ tục hành chính và hành lang pháp lý cũng đem lại nhiều thuận lợi cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang nói riêng và các công ty ngành xây dựng nói chung trong các hoạt động kinh doanh của mình, tránh được những thủ tục rườm rà và rủi ro pháp luật.

Giới đầu tư bất động sản trong nước đã dự báo một chu kỳ phát triển mới của thị trường bất động sản trong nước, với đáy cũ là năm 2014 và đỉnh mới được xác định vào năm 2018. Bên cạnh đó, một động lực lớn cho thị trường bất động sản Việt Nam đó là sự chuyển dịch đầu tư của các tổ chức đầu tư từ các quốc gia phương tây sang các quốc gia Đông Nam Á trong đó có Việt Nam, đặc biệt là thị trường bất động sản nghỉ dưỡng. Điều này phù hợp với định hướng tập trung vào phân khúc khách hàng cao cấp được Ban lãnh đạo Công ty xác định. Thực tế 6 tháng đầu năm 2016 cho thấy, ngành xây dựng đã tăng trưởng 8,7% so với cùng kỳ năm trước.

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang trong giai đoạn 2015 - 2016 được xây dựng dựa trên những tiềm năng phát triển của ngành bất động sản nói chung, lĩnh vực xây dựng và đầu tư kinh doanh, quản lý bất động sản nói riêng. Công ty đang thi công nhiều dự án lớn, có tiềm năng, có thể mang lại giá trị không chỉ về lợi nhuận mà còn về giá trị thương hiệu. Điển hình, năm 2016, Công ty đang tập trung triển khai 02 dự án bất động sản trọng tâm của Công ty theo đúng kế hoạch đề ra với mục tiêu hoàn thành bàn giao Dự án Khu chung cư Thành Thái, hoàn thành 50% phần thô dự án 69 Vũ Trọng Phụng; về thi công xây lắp, Công ty sẽ hoàn thiện công trình Khu chung cư Lê Văn Thiêm với giá trị sản lượng 361 tỷ đồng, hoàn thành quyết toán dứt điểm 100% các công trình xây lắp cũ. Song song với đó, kế hoạch năm 2016, Công ty mở hai sàn giao dịch bất động sản để chào bán các sản phẩm bất động sản mà Công ty đầu tư.

Với những dự án đầu tư Bất động sản, các hợp đồng xây dựng đang thi công, các dịch vụ bất động sản đang cung cấp cùng với sự ổn định kinh tế vĩ mô và sự tăng trưởng của ngành, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang sẽ có thể hoàn thành chỉ tiêu về lợi nhuận và cổ tức đã đề ra.

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã thu thập các thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích đánh giá sự cần thiết trong các hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang, cũng như xem xét các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động.

Trong bối cảnh thị trường bước vào thời kỳ tăng trưởng mới nhưng vẫn tồn tại những khó khăn chung và những rủi ro khó lường từ thị trường nguyên vật liệu đầu vào và thị trường sản phẩm bất động sản đầu ra, Công ty đã định hướng tập trung vào các mảng kinh doanh chính nhằm tạo ra nguồn thu ổn định và sự tăng trưởng bền vững. Hiện tại Công ty đang triển khai nhiều Dự án đầu tư Bất động sản và nhiều hợp đồng thi công xây lắp với giá trị kinh tế cao. Vì vậy, trong trường hợp không có những diễn biến bất thường gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty nói chung và tiến độ của những Dự án đầu tư nói riêng, kế hoạch về lợi nhuận và cổ tức mà Công ty đã đề ra có tính khả thi.

Chúng tôi cho rằng Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang có tiềm lực để phát triển và có khả năng sinh lời trong tương lai nếu đi cùng với xu thế phát triển kinh tế của đất nước. Tuy nhiên cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Các nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường chứng khoán

Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được lưu ký bổ sung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh trong vòng 30 ngày kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty

Không có

19. Các thông tin, các tranh chấp, kiện tụng liên quan tới Công ty mà có ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán

Không có

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

Cổ phần phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần.

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành theo Nghị quyết HĐQT số 55/2016/NQ/HĐQT-LGL thông qua chi tiết phương án tăng vốn điều lệ là 14.597.462 (Mười bốn triệu năm trăm chín bảy nghìn bốn trăm sáu hai) cổ phần. Trong đó:

- Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (tỷ lệ 5:1) : 3.999.275 cổ phiếu
- Phát hành cổ phiếu thưởng cho CBCNV (tỷ lệ 3%) : 600.000 cổ phiếu
- Chào bán cho cổ đông hiện hữu (tỷ lệ 2:1) : 9.998.187 cổ phiếu

4. Giá chào bán dự kiến

- Giá chào bán đối với cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phần.
- Giá phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và cổ phiếu thưởng cho CBCNV là 0 đồng/phiếu

5. Phương pháp tính giá

Giá trị sổ sách 01 cổ phiếu tại thời điểm 31/12/2015:

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phần lưu hành}} = \frac{346.442.213.344}{19.996.375} = 17.325 \text{ VND}$$

Nguyên tắc xác định giá phát hành như sau:

- Giá thị trường cổ phiếu LGL tại ngày 27/06/2016: 8.400 đồng/cổ phần
- Giá trị sổ sách cổ phiếu LGL tại thời điểm 31/12/2015: 17.325 đồng/cổ phiếu
- Giá trị sổ sách cổ phiếu LGL điều chỉnh sau pha loãng là: 12.905 đồng/cổ phiếu
- Căn cứ vào giá trị sổ sách và giá trị thị trường nêu trên kết hợp với tình hình thị trường hiện tại và mức độ pha loãng giá cổ phiếu sau phát hành, nhằm đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông đồng thời để giá phát hành không thấp hơn mệnh giá, Nghị quyết Đại hội

Về khả năng sinh lời: Sự khó khăn trong tiêu thụ làm giảm doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, cùng với việc Công ty chủ động giảm các khoản đầu tư tài chính để tập trung cho các mảng kinh doanh chính đã làm cho doanh thu tài chính giảm đáng kể, lợi nhuận sau thuế của Công ty giảm 62,43%, điều này làm các chỉ số về khả năng sinh lời của công ty giảm đáng kể trong năm 2015, thể hiện như trên bảng 33. EPS của công ty cũng giảm từ 1.510 đồng/cp xuống 405 đồng/cp, tuy nhiên đây vẫn là kết quả đáng khích lệ của công ty trong bối cảnh khó khăn chung của cả thị trường bất động sản cũng như việc công ty đang trong quá trình chuyển đổi cơ cấu doanh thu của các mảng kinh doanh.

13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

13.1. Hội đồng quản trị

Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch HĐQT
Ông Mai Hoàng Anh	Phó chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Ngọc Hưng	Thành viên HĐQT
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Thành viên HĐQT

Ông Lê Hà Giang

Họ và tên:	Lê Hà Giang
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	08/08/1969
Nơi sinh:	Bắc Giang
CMND:	011369155 cấp ngày 13/03/2010 tại CA Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Số 2, Ngõ 9 Huỳnh Thúc Kháng, Láng Hạ, Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư Xây dựng
Quá trình công tác:	
✓ Từ 1993 đến 2001	Thành viên sáng lập Công ty TNHH Long Giang nay là Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Long Giang
✓ Từ 2001 - 2006	Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Long Giang, Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển đô thị Long Giang
✓ Từ 2007 - hiện tại	Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Long Giang; Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Long Giang

- Số lượng cổ phiếu phát hành dự kiến trên chênh lệch với số cổ lượng cổ phiếu dự kiến theo NQ ĐHCĐ thường niên năm 2016 (3.999.855 cổ phiếu) do điều chỉnh lại theo số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang.
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 39.992.750.000 đồng
- Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua đã nêu tại mục V.6.1 trên. Cổ đông có tên trong danh sách này sẽ đồng thời nhận quyền mua cổ phần phát hành thêm và quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
- Tỷ lệ thực hiện: 5:1 (cổ đông sở hữu 05 cổ phiếu sẽ nhận được 01 cổ phiếu mới)
- Xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh: Số lượng cổ phiếu phát hành cho mỗi cổ đông sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Đối với số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống hàng đơn vị (nếu có) sẽ không được thực hiện.

Ví dụ: Nhà đầu tư A sở hữu 102 cổ phiếu LGL tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để nhận cổ phiếu. Theo tỷ lệ thực hiện nhà đầu tư A nhận được $102/5 = 20,4$ cổ phiếu. Tuy nhiên theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh, phần lẻ thập phân 0,4 cổ phiếu phát sinh sẽ không được thực hiện. Như vậy thực tế cổ đông A sẽ nhận được 20 cổ phiếu.

- Nguồn thực hiện: Phát hành từ nguồn Thặng dư vốn cổ phần. Nguồn vốn thặng dư của Công ty tại thời điểm 31/12/2015: 92.574.334.165 đồng. Nguồn vốn thặng dư dự kiến sử dụng để phát hành cổ phiếu nhằm tăng vốn cổ phần là: 39.992.750.000 đồng.

6.3. Phát hành cổ phiếu thưởng cho CBCNV theo chương trình lựa chọn người lao động

- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm: 600.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 6.000.000.000 đồng
- Đối tượng phát hành: Cán bộ quản lý và người lao động có Hợp đồng lao động với Công ty. Hội đồng quản trị quyết định tiêu chí CBCNV và phê duyệt danh sách CBCNV được phân phối cổ phiếu và số lượng cổ phiếu được phân phối của từng CBCNV.
- Tỷ lệ phát hành trên vốn điều lệ hiện tại: 3%
- Hạn chế chuyển nhượng
 - o Đối tượng được thưởng cổ phiếu có quyền nhận hoặc không nhận cổ phiếu thưởng nhưng không được phép chuyển nhượng quyền đó. Toàn bộ cổ phiếu chào bán cho CBCNV theo chương trình lựa chọn người lao động năm 2016

đều bị hạn chế chuyển nhượng 2 năm kể từ ngày hoàn tất đợt phát hành (ngày hoàn tất đợt phát hành là ngày UBCKNN nhận được báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động).

- Trong trường hợp CBCNV thanh lý Hợp đồng lao động đã ký với công ty hoặc bị Công ty chấm dứt Hợp đồng lao động theo đúng các điều khoản tại Hợp đồng lao động đã ký trong khoảng thời gian cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng, thì số cổ phiếu được phân phối cho CBCNV nói trên sẽ được Công đoàn của Công ty thu hồi (phương án chi tiết theo Quyết định của HĐQT tại thời điểm thu hồi).
 - Trong trường hợp CBCNV qua đời trong khoảng thời gian cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng, số cổ phiếu này sẽ được chuyển quyền sở hữu cho người thừa kế của CBCNV này theo đúng quy định của pháp luật. Số cổ phiếu này sẽ vẫn bị hạn chế chuyển nhượng cho đến hết thời hạn 2 năm kể từ ngày hoàn tất đợt phát hành.
 - Trong trường hợp CBCNV bị mất tích trong thời gian cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng, số cổ phiếu này sẽ được xử lý theo đúng các quy định của Pháp luật hiện hành.
- Xử lý đối với cổ phiếu không phân phối hết: Trường hợp người được quyền nhận cổ phiếu thưởng nhưng không nhận hoặc nghỉ việc hay có đơn xin nghỉ việc trước hoặc trong thời điểm phát hành cổ phiếu, thì số cổ phiếu đó được coi là không phân phối hết. Số cổ phiếu này sẽ được HĐQT phân phối cho các đối tượng khác theo điều kiện và cách thức mà HĐQT thấy là phù hợp nhưng không phân phối theo các điều kiện thuận lợi hơn so với điều kiện phát hành cho CBCNV.
 - Nguồn vốn thực hiện: từ Thặng dư vốn cổ phần. Nguồn vốn thặng dư của Công ty tại thời điểm 31/12/2015: 92.574.334.165 đồng. Nguồn vốn thặng dư dự kiến sử dụng để phát hành cổ phiếu thưởng cho CBCNV là: 6.000.000.000 đồng

7. Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến

Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến trong năm 2016 và trong vòng 90 ngày kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán do UBCKNN cấp.

Bảng 36: Thời gian phân phối cổ phiếu theo thời gian T

TT	Công việc	Thời gian	Thực hiện
1	Nhận giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng	T	LGL
2	Công bố thông tin về đợt chào bán theo quy định	T+1	LGL

TT	Công việc	Thời gian	Thực hiện
3	Thông báo chốt danh sách cổ đông được quyền mua thêm và quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu	T+1	LGL, VSD, HSX
4	Ngày chốt danh sách cổ đông	T+11	VSD
5	Gửi danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu và quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu cho thành viên lưu ký	T+15	VSD
6	Cổ đông đăng ký và nộp tiền mua cổ phần	T+20 đến T+40	Cổ đông
7	Gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền cho tổ chức phát hành	T+45	VSD
8	Phân bổ số cổ phiếu không đăng ký mua hết (nếu có)	T+45 đến T+50	LGL
9	Báo cáo kết quả phát hành và hoàn tất thủ tục lưu ký và niêm yết bổ sung	T+51 đến T+65	LGL

8. Đăng ký mua cổ phiếu

- *Thời hạn đăng ký mua:* theo quy định tối thiểu là 20 ngày. Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.
- *Đăng ký mua cổ phiếu và chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu:* cổ đông đăng ký mua cổ phiếu và chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu tại công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản (đối với cổ đông đã lưu ký) hoặc tại trụ sở Công ty - Số 173, Xuân Thủy, Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội (đối với cổ đông chưa lưu ký).
- *Phương thức thanh toán:* tiền mua cổ phần sẽ được thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản phong tỏa, theo hướng dẫn tại nơi đăng ký mua cổ phiếu.
- *Chuyển giao cổ phiếu:* toàn bộ số lượng cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước sẽ được đăng ký niêm yết bổ sung tại HOSE và đăng ký lưu ký bổ sung tại VSD.
- *Quyền lợi người mua cổ phiếu:* Người mua cổ phiếu sẽ được hưởng các quyền lợi như các cổ đông phổ thông khác của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang kể từ ngày được ghi nhận trong sổ đăng ký cổ đông. Cổ phiếu phát hành trong đợt phát hành thêm là cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng (trừ trường hợp phân phối cho các nhà đầu tư khác khi cổ đông từ chối không thực hiện quyền mua).

- *Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu:* Không hạn chế số lượng mua tối thiểu, cổ đông hoặc người nhận chuyển nhượng quyền mua được quyền đặt mua từ 01 cổ phiếu đến số lượng cổ phiếu tối đa được quyền mua.

9. Phương thức thực hiện quyền

Đây là trường hợp Công ty thực hiện đồng thời phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu thưởng cho cán bộ công nhân viên.

Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phần phổ thông và chào bán số cổ phần đó cho tất cả cổ đông phổ thông theo tỷ lệ cổ phần hiện có tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phần. Cổ đông sau khi nhận được thông báo về việc sở hữu quyền mua cổ phiếu, thực hiện quyền mua (chuyển nhượng quyền mua và đăng ký mua cổ phiếu) theo hướng dẫn tại mục V.6, V.7, và V.8 của Bản cáo bạch này.

10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Số lượng chứng khoán bị hạn chế chuyển nhượng cho nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật hoặc của Công ty: Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài. Sau khi cổ phiếu của Công ty được đăng ký giao dịch, các giới hạn về tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài sẽ phụ thuộc vào các quy định của pháp luật. Tại thời điểm hiện tại, theo Nghị định 60/2015/NĐ-CP ban hành ngày 26/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP và Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, trong đó quy định:

“Đối với công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%”.

Căn cứ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0101184201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 13/05/2011, Nghị định số 60/2015/NĐ-CP và thông tin tại Cổng thông tin quốc gia về Đầu tư nước ngoài, giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với Nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang được xác định là 49%

Tỷ lệ nắm giữ cổ phần của cổ đông nước ngoài tại Công ty hiện nay là 0,13% vốn điều lệ (tương ứng với 25.412 cổ phần) tại ngày 28/04/2016.

11. Các hạn chế liên quan đến vấn đề chuyển nhượng

Cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng. Trường hợp Công ty thực hiện chào bán một phần hoặc tất cả số cổ phiếu cổ đông hiện hữu không mua hết trong đợt chào bán cho nhà đầu tư khác, thì số cổ phiếu chào bán cho các nhà đầu tư khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Các CBCNV được thưởng cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động có quyền nhận hoặc không nhận cổ phiếu thưởng nhưng không được phép chuyển nhượng quyền đó. Toàn bộ cổ phiếu thưởng cho CBCNV phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2016 đều bị hạn chế chuyển nhượng 2 năm kể từ ngày hoàn tất đợt phát hành (ngày hoàn tất đợt phát hành là ngày UBCKNN Công bố thông tin nhận được báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động).

12. Các loại thuế liên quan

Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2015: Công ty chịu mức thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất hiện hành là 22%.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp kể từ ngày 01/01/2016 là 20%.

Thuế giá trị gia tăng: Công ty áp dụng mức thuế suất giá trị gia tăng 10% theo quy định tại Luật Thuế giá trị gia tăng.

Thuế môn bài: Công ty chịu mức thuế môn bài bậc 1 theo căn cứ trên mức vốn điều lệ đăng ký trên 10 tỷ đồng

Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng x 0,1%.

13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa:

Chủ tài khoản	: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang
Số tài khoản	: 0158.1534.001
Tại ngân hàng	: Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Thăng Long

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 số 28.05/2016/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 28/05/2016 của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô Thị Long Giang, vốn huy động được từ đợt phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng cho Dự án Thành Thái, Dự án 69 Vũ Trọng Phụng và một phần bổ sung vốn lưu động của Công ty.

2. Phương án khả thi

2.1. Dự án 69 Vũ Trọng Phụng

2.1.1. Căn cứ pháp lý của Dự án

- Giấy chứng nhận đầu tư số: 01121000879 do UBND TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/09/2010; Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần 1 số 01121000879 ngày 28/07/2014.
- Văn bản số 2481/BVHTT-KHTC ngày 09/07/2007 của Bộ Văn hóa thông tin về việc đồng ý chủ trương thực hiện dự án tại số 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- Văn bản số 2568/UBND-XD ngày 14/04/2010 của UBND thành phố Hà Nội về việc hợp tác đầu tư lập và thực hiện Dự án sau khi di dời cơ sở sản xuất tại khu đất số 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- Văn bản số 1911/QHKT-P2 ngày 03/8/2009 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội về việc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ của Dự án.
- Văn bản số 378/Tg1-QC của Cục Tác chiến ngày 23/04/2010 về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.
- Văn bản số 8609/SXD-TĐ ngày 11/10/2010 của Sở Xây dựng về việc tham gia góp ý kiến về thiết kế cơ sở Dự án.
- Văn bản số 4324/SXD-PTN Ngày 23/6/2014 của Sở Xây dựng đề nghị Sở Quy hoạch kiến trúc xem xét khả năng đáp ứng hạ tầng của dự án.
- Văn bản số 2776/QHKT-P8 của Sở Quy hoạch Kiến trúc ngày 17/07/2014 về việc xem xét điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ.
- Biên bản họp Liên ngành ngày 16/9/2014 do Lãnh đạo Sở Xây dựng chủ trì và các thành viên tổ công tác đã thống nhất chủ trương về việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ nhà ở thương mại từ căn hộ diện tích lớn sang căn hộ diện tích nhỏ cho Dự án Trung tâm

thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội.

- Văn bản số 2836/BXD-QLN của Bộ Xây dựng ngày 04/11/2014 về việc cho ý kiến điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ.
- Văn bản số 8655/UBND-XDGT, ngày 05/11/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ tại Dự án “Trung tâm thương mại, dịch vụ văn phòng và nhà ở” tại số 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- Văn bản số 5607/QHKT-P8 ngày 18/12/2014 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội về việc chấp thuận PAKT sơ bộ của Dự án.
- Văn bản số 5852/QHKT-P8 ngày 31/12/2014 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội về việc đính chính nội dung văn bản số 5607/QHKT-P8 ngày 18/12/2014.
- Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 03/02/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh cơ cấu căn hộ tại Dự án “Trung tâm thương mại, dịch vụ văn phòng và nhà ở” tại số 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- Thông báo số 93/TB-STNMT ngày 22/01/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường về kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ văn phòng và nhà ở tại số 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân.
- Quyết định số 744/QĐ-UBND ngày 11/02/2015 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 387,5m² đất hiện là khu nhà ở và giao cho Công ty cổ phần Tu bổ di tích trung ương – Vinaremon sử dụng cùng với 10.847 m² đất tại số 69 phố Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân để đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ văn phòng và nhà ở.

2.1.2. Đơn vị thực hiện và đơn vị tư vấn

- Chủ đầu tư: Dự án chung cư 69 Vũ Trọng Phụng do Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và Công ty CP tu bổ di tích và thiết bị văn hoá Trung ương là đồng chủ đầu tư.

Căn cứ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 396A/HDDKD giữa CTCP Tu bổ di tích và thiết bị văn hoá Trung ương và CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/PL-HĐHTKD, CTCP tu bổ di tích và thiết bị văn hoá Trung ương (Bên A) và CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (Bên B) đồng ý thực hiện Dự án theo hình thức Các bên là đồng chủ đầu tư. Trong quan hệ Hợp tác kinh doanh, Bên A ủy quyền toàn bộ nội dung được pháp luật cho phép cho Bên B thực hiện

đầu tư Dự án trừ các nội dung công việc pháp luật quy định Bên A phải trực tiếp thực hiện.

- Đơn vị tư vấn thiết kế: Công ty TNHH tư vấn Đại học Xây dựng

2.1.3. Thông tin chung về Dự án

- Tên thương mại: Chung cư Rivera Park Hà Nội
- Vị trí: Số 69 Vũ Trọng Phụng, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội
- Công trình gồm 2 tháp nổi (Khối nhà A, Khối nhà B) cao 22 tầng + 2 tầng kỹ thuật và phần ngầm chung gồm 2 tầng hầm.

Bảng 37: Các chỉ tiêu cơ bản của Dự án

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giá trị được phê duyệt
1	Tổng diện tích đất quản lý	m ²	11.234,5
	- Đất làm đường theo quy hoạch	m ²	606,7
	- Đất nghiên cứu xây dựng công trình	m ²	10.627,8
2	Diện tích xây dựng	m ²	4.025
3	Tổng diện tích sàn	m ²	77.435
4	Tầng cao	Tầng	22
5	Mật độ xây dựng	%	37,8
6	Hệ số sử dụng đất	Lần	7,28
7	Sân vườn, đường nội bộ	m ²	6.602,8
8	Diện tích tầng hầm	m ²	8.700
9	Tổng số căn hộ	Căn	666
	Khối A	Căn	288
	Khối B	Căn	378

2.1.4. Tổng mức đầu tư và nguồn vốn tài trợ dự kiến

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2016, tổng chi phí đầu tư dự kiến của Dự án là 1.327.980.862.000 đồng, cụ thể như bảng sau:

Bảng 38: Chi phí dự kiến của Dự án 69 Vũ Trọng Phụng

STT	Nội dung	Chi phí dự kiến (đồng)
1	Chi phí xây dựng	805.822.635.600

STT	Nội dung	Chi phí dự kiến (đồng)
2	Chi phí thiết bị	95.700.743.460
3	Chi phí quản lý dự án	9.083.074.089
4	Chi phí sd đất, đền bù giải phóng mặt bằng	205.691.462.899
5	Chi phí tư vấn	24.814.069.177
6	Chi phí khác	8.607.318.810
7	Chi phí dự phòng	114.971.930.404
8	Lãi vay trong thời gian XD	63.289.627.464
	Tổng cộng	1.327.980.862.000
1	Vốn vay	500.000.000.000
2	Doanh thu từ bán nhà	562.980.862.000
3	Vốn tự có	265.000.000.000

2.1.5. Phương án kinh doanh

- Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang tiến hành xây dựng công trình trong khoảng 2 năm.
- Sau khi thi công xong phần móng, dự kiến sẽ bắt đầu bán căn hộ từ Quý 2/2016. Trong thời gian từ quý 2/2016 đến hết Quý 2/2017 sẽ bán 70% tổng diện tích căn hộ và thu tiền theo tiến độ xây dựng. Khi kết thúc xây dựng thu 70% tổng giá trị các căn hộ đã bán và thu nốt 30% khi bàn giao nhà. Số căn hộ còn lại được bán trong vòng 2 năm sau khi xây dựng xong.
- Phần tầng hầm để xe và diện tích dịch vụ công cộng dành cho cư dân chung cư là ½ tổng diện tích hầm (8.700m²) đã được phân bổ vào giá bán căn hộ, hàng tháng các hộ gia đình chi phải nộp phí trông giữ xe và phí quản lý chung cư để ban quản lý chung cư dùng làm nguồn trả lương cho người làm và duy tu bảo dưỡng các khu vực chung.

2.1.6. Tiến độ của Dự án

Hiện tại, CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang hoàn thành xây dựng phần móng của Dự án. Sau khi hoàn thành đợt chào bán, Công ty sẽ tiến hành xây dựng tầng hầm và phần thô của Dự án 69 Vũ Trọng Phụng.

2.1.7. Các chỉ tiêu hiệu quả

Bảng 39: Các chỉ tiêu hiệu quả của Dự án 69 Vũ Trọng Phụng

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giá trị
1	Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ (IRR)	%	14,39
2	Giá trị hiện tại thuần	Triệu đồng	110.420

Theo tính toán của Công ty TNHH tư vấn Đại học Xây dựng, Dự án có Giá trị hiện tại thuần là 110.420 triệu đồng. Do đó, dự án có tính khả thi.

2.2. Dự án Chung cư Thành Thái

2.2.1. Căn cứ pháp lý của Dự án

- Văn bản số 6791/UB-QLĐT ngày 07/10/2004 của UBND quận 10 về việc xin chủ trương quy mô xây dựng chung cư Thành Thái (chung cư B29), phường 14, quận 10.
- Văn bản số 960/CV-QLĐT ngày 15/12/2004 của phòng Quản lý đô thị Quận 10 về việc xác định ranh lộ giới các tuyến đường, hẻm xung quanh khu đất xây dựng chung cư Thành Thái, phường 14 quận 10.
- Văn bản số 1286/UB-ĐT ngày 04/03/2005 của UBND Thành phố về việc kiến nghị điều chỉnh quy hoạch khu đất B29 phường 14, quận 10 và các vấn đề liên quan đến việc xây dựng chung cư cao tầng tại đây.
- Thông báo số 189/UB-QLDT ngày 17/3/2005 của Văn phòng UBND TP HCM về nội dung cuộc kết luận của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Nguyễn Văn Đua giải quyết một số kiến nghị của UBND Quận 10 về chương trình xây dựng chung cư trên địa bàn địa phương.
- Văn bản số 206/UB-QLĐT ngày 13/01/2005 của UBND Quận 10 về việc thu hồi mặt bằng B29 để thi công xây dựng chung cư Thành Thái.
- Thông báo số 4037/TB-UB ngày 02/7/2004 của UBND Quận 10 về kết luận của UBND Quận 10 tại cuộc họp nghe báo cáo phương thức hợp tác đầu tư xây dựng cụm chung cư cao tầng B29.
- Nghị quyết 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp.
- Văn bản số 7334/UBND-ĐT ngày 04/10/2006 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về thực hiện các dự án đầu tư xây dựng mới trên địa bàn Quận 10; theo tinh thần thông báo số 8354/TB-UBND ngày 7/9/2006 của UBND Quận 10.
- Thông báo số 674/TB-VP ngày 21/9/2007 của Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về nội dung kết luận của Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Nguyễn Hữu Tín về thực hiện chương trình nhà ở và nhà phục vụ tái định cư trên địa bàn quận 10.
- Thông báo số 7655/TB-VP ngày 8/10/2007 và Thông báo số 209/TB-UBND ngày 10/01/2008 của UBND quận 10 về kết luận của Chủ tịch UBND Quận 10 tại cuộc họp triển khai thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố

Nguyễn Hữu Tín về thực hiện chương trình nhà ở và nhà phục vụ tái định cư trên địa bàn quận 10.

- Văn bản số 2252/QKT-DDB1 ngày 21/9/2005 của Sở Quy hoạch-Kiến trúc Tp. Hồ Chí Minh về việc thỏa thuận sơ bộ kiến trúc quy hoạch công trình xây dựng Chung cư Thành Thái (B29) phường 14, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.
- Văn bản số 96/KQ-SXD-TĐTKCS ngày 29/6/2007 của Sở Xây dựng thuộc UBND thành phố Hồ Chí Minh về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng công trình “Chung cư Thành Thái (B29)”.
- Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 10/3/2009 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 10 về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng chung cư Thành Thái, phường 14 quận 10.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số 26/2015/SGVIS-CT ngày 24/4/2015 của Công ty cổ phần tư vấn thẩm định giá và đầu tư Sài Gòn - Thái Dương Thành phố Hồ Chí Minh.
- Công văn số 2953/CV-QLĐT ngày 23/12/2009 của phòng Quản lý đô thị – UBND Quận 10 gửi Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc thỏa thuận điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc của dự án xây dựng chung cư Thành Thái phường 14 quận 10.
- Công văn số 349/Tgl - QC, ngày 19/04/2010 của Bộ Tổng tham mưu Cục tác chiến về việc chấp thuận độ cao tầng không xây dựng công trình.
- Công văn số 0708/PHT - KT, ngày 10/06/2010 của Tổng công ty cấp nước Sài Gòn - Công ty cổ phần cấp nước Phú Hòa Tân về việc thỏa thuận cung cấp nước và điểm đầu nối cấp nước cho dự án Chung cư Thành Thái.
- Công văn số 80/PCPT - KT, ngày 14/07/2010 của Tổng công ty điện lực Tp.HCM - Điện lực Phú Thọ về việc thỏa thuận cung cấp nguồn điện cho dự án “Chung cư Thành Thái, P14, Quận 10”.
- Công văn số 7759/SGTVT - CTT, ngày 14/12/2010 của Sở Giao Thông Vận Tải Tp.HCM về việc đấu nối hệ thống thoát nước dự án Chung cư Thành Thái tại số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10 vào cống thoát nước chung của thành phố.
- Công văn số 3904/UBND-QLĐT ngày 30/6/2010 của UBND Quận 10 – Thành phố Hồ Chí Minh V/v bổ sung, làm rõ một số nội dung liên quan đến đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái phường 14 quận 10.

- Công văn số 5823/SXD-PTN ngày 26/7/2010 của Sở Xây dựng gửi UBND Thành phố Hồ Chí Minh V/v đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái phường 14 quận 10 phục vụ tái định cư.
- Công văn số 3969/UBND-ĐTMT ngày 16/8/2010 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về chủ trương đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái phường 14 quận 10.
- Công văn số 8369/UBND-QLĐT ngày 27/12/2010 của UBND Quận 10 – Thành phố Hồ Chí Minh V/v thoả thuận chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc dự án chung cư Thành Thái phường 14 quận 10.
- Công văn số 4044 /UBND –QLĐT ngày 06/04/2011 của UBND Quận 10 V/v thoả thuận chỉ tiêu QHKT dự án chung cư Thành Thái, phường 14, Quận 10.
- Công văn số 6140 /UBND –QLĐT ngày 22/06/2011 của UBND Quận 10 V/v xác nhận một số nội dung liên quan đến dự án chung cư Thành Thái, phường 14, Quận 10.
- Công văn số 17/SXD-TĐDA ngày 02/3/2011 của Sở xây dựng Thành phố HCM V/ý kiến TKCS của dự án chung cư Thành Thái, phường 14, Quận 10.
- Công văn số 4339 /UBND-ĐTMT ngày 30/8/2011 của UBND TP Hồ Chí Minh, V/v chấp thuận đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái, P14, Q10 cho Cty CP Đầu tư và PTĐT Long Giang làm chủ đầu tư.
- Công văn số 5772/UBND-ĐTMT ngày 06/11/2014 của UBND TP Hồ Chí Minh, V/v điều chỉnh cơ cấu và diện tích căn hộ chung cư Thành Thái, P14, Q10 do Cty CP Đầu tư và PTĐT Long Giang làm chủ đầu tư.
- Công văn số: 433 /UBND-QLĐT ngày 21/1/2015 của UBND Quận 10, TP Hồ Chí Minh, V/v điều chỉnh một số nội dung của TMB, Phương án Kiến trúc chung cư Thành Thái, Phường 14, Quận 10 .
- Quyết định số 739/QĐ-TNMT-CCBVM, ngày 09/7/2014 của Sở tài nguyên môi trường TP Hồ chí Minh V/v phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án : Khu chung cư Thành Thái, P14, Q10 do Cty CP Đầu tư và PTĐT Long Giang làm chủ đầu tư.
- Thông báo số 10177/TB-SXD-VP ngày 4/9/2015 của Sở Xây dựng về ý kiến kết luận của ông Trần Trọng Tuấn - Giám đốc Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh tại cuộc họp giải quyết khó khăn vướng mắc của dự án đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái, phường 14, quận 10.

- Công văn số 6250/UBND-ĐTMT ngày 15/10/2015 của UBNDTP HCM Vv tháo gỡ vướng mắc của dự án Chung cư Thành Thái, Số 7/28 Thành Thái, Phường 14, Quận 10 do Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang làm chủ đầu tư.

2.2.2. Đơn vị thực hiện và đơn vị tư vấn

- Chủ đầu tư: CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
- Đơn vị tư vấn thiết kế: Công ty TNHH tư vấn Đại học Xây dựng

2.2.3. Thông tin chung về Dự án

Dự án “Khu chung cư Thành Thái” nằm tại 7/28 đường Thành Thái, phường 14, trung tâm quận 10, là một trong những quận trung tâm của TP.HCM với tiềm năng phát triển lớn. Đây là một vị trí đắc địa, hết sức thuận lợi thuộc địa giới trung tâm quận 10, TPHCM. Nơi đây cũng chính là khu vực đã và đang có tốc độ đô thị hóa rất mạnh mẽ trên toàn địa bàn, và nhờ đó, cư dân sống trong dự án được thừa hưởng các dịch vụ tiện ích của xã hội như trường học, bệnh viện, giao thông...

Theo thiết kế, dự án được xây dựng trên diện tích khu đất là 10.893,1m² với quy mô dân số 2.448 người. Tổng diện tích sàn xây dựng của dự án là 74.175m² gồm 3 khối A, B, C cao 25 tầng và 1 tầng hầm có diện tích 9.015m², đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu đỗ xe của toàn bộ dự án. Quy mô dự án cụ thể như sau:

- Diện tích xây dựng		4.172 m ²
- Mật độ xây dựng		38,29 %
- Tổng diện tích sàn		74.175 m ²
- Diện tích sàn khối nhà ở		58.968 m ²
- Diện tích sàn khối dịch vụ công cộng, thương mại		12.337 m ²
- Hệ số sử dụng đất		6,80 lần
- Tầng cao	Lô A, B	25 tầng (không gồm tầng kỹ thuật và tầng mái)
	Lô C	25 tầng (không gồm tầng kỹ thuật và tầng mái)
- Tổng số căn hộ		708 căn
- Tổng số người ở khoảng		1800 người

2.2.4. Tổng mức đầu tư và nguồn vốn tài trợ dự kiến

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2016, tổng chi phí đầu tư dự kiến của Dự án là 1.337.141.658.000 đồng, cụ thể như bảng sau:

Bảng 40: Chi phí dự kiến của Dự án Chung cư Thành Thái

STT	Nội dung	Chi phí dự kiến (đồng)
1	Chi phí xây dựng	743.933.030.000
2	Chi phí thiết bị	87.004.368.000
3	Chi phí quản lý dự án	8.539.095.663
4	Chi phí sd đất, đền bù giải phóng mặt bằng	269.000.000.000
5	Chi phí tư vấn	23.448.827.948
6	Chi phí khác	10.348.218.403
7	Chi phí dự phòng	114.227.354.001
8	Lãi vay trong thời gian XD	80.640.764.053
	Tổng cộng	1.337.141.658.068
1	<i>Vốn vay</i>	<i>352.000.000.000</i>
2	<i>Doanh thu từ bán nhà</i>	<i>785.141.658.068</i>
3	<i>Vốn tự có</i>	<i>200.000.000.000</i>

2.2.5. Phương án kinh doanh

- Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang tiến hành xây dựng công trình trong khoảng 2 năm. Cuối năm 2016, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang tiến hành bàn giao 288 căn hộ cho UBND Quận 10. Sau khi bàn giao UBND Quận 10 sẽ quyết toán tổng giá trị 288 căn hộ cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang.
- Phần tầng hầm được kinh doanh trông giữ xe và dịch vụ theo quy định
- Diện tích thương mại dịch vụ lô A và lô B sẽ được Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang giữ lại để kinh doanh.
- Thời hạn khấu hao đối với hạng mục xây lắp là 25 năm, đối với hạng mục thiết bị là 10 năm. Phương pháp khấu hao được chọn là phương pháp khấu hao đường thẳng.
- Giá cho thuê mặt bằng dự kiến từ 200.000 đến 300.000 đ/m² tùy vị trí. Đơn giá cho thuê sẽ điều chỉnh tăng trung bình khoảng 10% sau 3 năm. Khách hàng sẽ thanh toán tiền thuê mặt bằng 1 năm một lần.

- Sau khi thi công xong phần móng, dự kiến sẽ bắt đầu bán căn hộ. Trong thời gian xây dựng sẽ huy động đạt 60% giá trị tổng số căn hộ.
- Sau khi nhận bàn giao nhà, hàng tháng các hộ dân phải nộp phí trông giữ xe và phí quản lý chung cư theo quy định.
- Sau hai năm vận hành kể từ khi xây dựng xong, các hộ dân có thể bầu ra Ban quản trị tòa nhà để quản lý và vận hành hoặc tiếp tục thuê Ban quản lý của Chủ đầu tư để vận hành tòa nhà.

2.2.6. Tiến độ của Dự án

Hiện tại, CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang đã hoàn thiện xây dựng phần móng và tầng hầm. Sau khi hoàn thành đợt chào bán, Công ty sẽ tiến hành xây dựng phần thô và đi vào hoàn thiện Dự án Chung cư Thành Thái.

2.2.7. Các chỉ tiêu hiệu quả

Bảng 41: Các chỉ tiêu tổng hợp của Lô A,B

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giá trị
1	Thời gian thu hồi vốn	Năm	3
2	Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ (IRR)	%	25%
3	Giá trị hiện tại thuần	Triệu đồng	29.203

Bảng 42: Các chỉ tiêu hiệu quả tính toán cho lô C

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giá trị
1	Thời gian thu hồi vốn	Năm	3
2	Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ (IRR)	%	17%
3	Giá trị hiện tại thuần	Triệu đồng	10.897

Theo tính toán của Công ty TNHH Đại học Xây dựng, Dự án có tỷ suất thu hồi vốn nội bộ IRR = 25% Giá trị hiện tại thuần NPV = 29.203 triệu đồng đối với phần chung cư Lô A-B (phần kinh doanh của chủ đầu tư) và tỷ suất thu hồi vốn nội bộ IRR = 14% Giá trị hiện tại thuần NPV = 10.897 triệu đồng đối với phần TMDV, thời gian hoàn vốn 3 năm kể từ khi đầu tư, do vậy dự án có tính khả thi.

2.3. Vốn huy động

Hiện tại, Dự án Chung cư Thành Thái đã được Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội cấp hạn mức tín dụng là 352 tỷ đồng.

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Bảng 43: Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền sử dụng thu được từ đợt phát hành (đồng)	Tỷ lệ
1	Thi công cọc khoan nhồi, và tầng hầm của Dự án Chung cư 69 Vũ Trọng Phụng	80.000.000.000	80%
2	Thi công phần thân và hoàn thiện Dự án Chung cư Thành Thái	10.000.000.000	10%
3	Bổ sung vốn lưu động	9.996.370.000	10%

Trong trường hợp không huy động đủ vốn dự kiến từ đợt chào bán, Công ty sẽ chủ động tìm kiếm các nguồn vốn bổ sung khác để tiến hành triển khai Dự án Chung cư 69 Vũ Trọng Phụng và Dự án Chung cư Thành Thái. Một trong những kênh huy động vốn có thể được Công ty sử dụng để bổ sung vốn cho 2 Dự án trên là phát hành trái phiếu. Giá trị của đợt phát hành tùy thuộc vào kết quả huy động vốn từ đợt chào bán.

2. Kế hoạch giải ngân dự kiến như sau

Công ty dự kiến giải ngân số tiền thu được cho 2 Dự án Chung cư 69 Vũ Trọng Phụng và Dự án Chung cư Thành Thái trong Quý IV/2016 và Quý I/2017 với tiến độ Dự kiến như sau:

Bảng 44: Kế hoạch giải ngân dự kiến

STT	Hạng mục	Số tiền (đồng)	Thời gian dự kiến
1	Sử dụng cho Dự án 69 Vũ Trọng Phụng	80.000.000.000	
	Chi phí xây dựng	72.000.000.000	Quý IV/2016 và Quý I/2017
	Chi phí tư vấn	2.400.000.000	Quý IV/2016 và Quý I/2017
	Chi phí bán hàng	4.000.000.000	Quý IV/2016 và Quý I/2017
	Chi phí quản lý dự án	1.600.000.000	Quý IV/2016 và Quý I/2017
2	Sử dụng cho Dự án Chung cư Thành Thái	10.000.000.000	
	Chi phí xây dựng	9.000.000.000	Quý IV/2016 và Quý I/2017
	Chi phí tư vấn	200.000.000	Quý IV/2016 và Quý I/2017
	Chi phí bán hàng	500.000.000	Quý IV/2016 và Quý I/2017
	Chi phí quản lý dự án	300.000.000	Quý IV/2016 và Quý I/2017

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐT&PT VIỆT NAM

Trụ sở chính : Tầng 10-11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại : (84.4) 39352722 Fax: (84.4) 22200669

Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ : Lầu 9, Toà nhà 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84.8) 38218886 Fax: (84.8) 38218510

2. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

Trụ sở chính : Số 187, Nguyễn Lương Bằng, Quang Trung, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại : (84.4) 37613399 Fax: (84.4) 37615599

Website : www.vpaudit.vn

3. Ý kiến của của tổ chức tư vấn về đợt phát hành

Công ty cổ phần Đầu Tư và Phát triển đô thị Long Giang là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp, cung cấp dịch vụ Bất động sản, Đầu tư kinh doanh Bất động sản. Trong quá trình hình thành và phát triển, Công ty đã thi công xây dựng các hợp đồng và đầu tư kinh doanh nhiều dự án bất động sản với quy mô lớn.

Các hợp đồng xây lắp do Công ty đảm nhiệm vai trò thi công tiêu biểu là: Dự án M5 Tower – 91 Nguyễn Chí Thanh, Hà Nội, Khách sạn Rex - 155 Nguyễn Huệ, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, BIDV Tower – 194 Trần Quang Khải, Hà Nội. Các dự án đầu tư kinh doanh Bất động sản mà Công ty đã và đang thực hiện tiêu biểu là: Dự án Trung tâm TMDV và Nhà ở 173 Xuân Thủy, Dự án Trung tâm TMDV Nhà ở và Văn phòng 102 Trường Chinh, Dự án Chung Cư Thành Thái, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh, Dự án Tổ hợp Trung tâm TMDV Văn phòng và nhà ở 69 Vũ Trọng Phụng. Năm 2016 và 2017, Công ty đã lên kế hoạch tiếp tục triển khai các dự án đang dở dang như tập trung triển khai 02 dự án bất động sản trọng tâm của Công ty là Dự án Khu Chung Cư Thành Thái và phần thô dự án 69 Vũ Trọng Phụng. Bên cạnh đó, Công ty đặt ra mục tiêu hoàn thành thi công phần thô và hoàn thiện công trình khu chung cư Lê Văn Thiêm với giá trị sản lượng 361 tỷ đồng. Các dự án này cần lượng vốn thường xuyên lớn nhưng khi hoàn thành sẽ đem lại giá trị kinh tế cao, mang lại lợi nhuận cho Công ty mà cụ thể là cho các cổ đông. Cùng với những dự án đã và sẽ ký kết, điều kiện môi trường kinh tế vĩ mô

và triển vọng ngành như đã phân tích ở các phần trước ngành bất động sản được đánh giá sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trong chu kỳ tăng trưởng mới.

Trên cơ sở các thông tin mà tổ chức tư vấn đã thu thập được về Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang và đợt chào bán cổ phần, theo đánh giá của đơn vị tư vấn, chào bán cho cổ đông hiện hữu của Long Giang Land là phù hợp với nhu cầu sử dụng vốn của doanh nghiệp cũng như với tình hình kinh tế, chính sách tín dụng và quy định của pháp luật.

IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, GIÁM ĐỐC HOẶC TỔNG GIÁM ĐỐC, GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH HOẶC KẾ TOÁN TRƯỞNG), TỔ CHỨC TƯ VẤN.

Hà Nội, ngày 8 tháng 1 năm 2016

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



CHỦ TỊCH H.Đ. Q.T
TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Hà Giang

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Hồng Linh

TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Thị Thu Thanh



The first part of the experiment was to determine the effect of temperature on the rate of reaction. The reaction was carried out at different temperatures and the time taken for the reaction to complete was recorded. The results are shown in the table below.



The results show that the rate of reaction increases with temperature. This is because the molecules have more kinetic energy and are able to overcome the activation energy barrier more easily.

X. PHỤ LỤC

Phụ lục 1: Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị liên quan tới đợt phát hành cổ phiếu

Phụ lục 2: Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2014

Phụ lục 3: Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2015

Phụ lục 4: Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý III/2016

Phụ lục 5: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp

Phụ lục 6: Bản sao hợp lệ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty

Phụ lục 7: Các tài liệu khác liên quan

